

Déclaration de projet emportant MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 du PLU de POISY

(site d'Eurovia)

2 - RÈGLEMENT

MARS 2021

Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération du Grand Annecy du 25 mars 2021 approuvant la déclaration de projet n°2 emportant la mise en compatibilité du PLU de Poisy.

La Présidente,



Frédérique LARDET.

Zones urbaines

Ua : Pôle principal correspondant au chef-lieu

Ua1 : sous-secteur de confortement du chef-lieu au-delà du CD14

Ua2 : sous secteur d'entrée de village

Ub : Confortement du centre-village

Uc : Secteur d'habitat résidentiel

Ucc : sous-secteur d'habitat résidentiel à valeur paysagère

Ucr : sous-secteur spécifique Resses d'Aze

Uh : Pôles secondaires correspondant aux anciens hameaux

Uhr1/Uhr2 : sous-secteurs spécifiques Resses d'Aze

Ux : Secteur d'activités industrielles, artisanales et commerciales

Uxt : Sous-secteur d'activités tertiaires

Uxb : Sous-secteur mixte commerces/services/artisanat/ habitat

Uxi : Sous-secteur d'accueil des installations classées

Uxbi : sous-secteur commerces/services/artisanat/installations classées

Uxbh : sous-secteur commerces/services/artisanat/hébergement hôtelier

Ue : Secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Zones d'urbanisation futures

1AU(i) : Secteur d'urbanisation future à court terme

2AU : Secteur d'urbanisation future à long terme

Zone agricole

A : Secteur agricole

Ap : Sous-secteur agricole à valeur paysagère

Ae : Sous-secteur école d'agriculture

Zones naturelles

N : Secteur naturel

Ns : Sous-secteur naturel sensible

Nb : Sous-secteur naturel bâti

Nbc : Sous-secteur naturel bâti à constructibilité limitée

Nma : Sous-secteur naturel Montagne d'Age

Nf : Sous-secteur naturel berges du Fier

Nng : Sous-secteur naturel Nant de Gillon

Nmp : Sous-secteur naturel Marais de Poisy

Ne : Sous-secteur naturel d'équipements publics

Nx : Sous secteur naturel activités

Nt : Sous-secteur naturel sports et loisirs

Annexes

Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents

Palette végétale

Définitions

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY
et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 **et Ua2** : ENTREE DE VILLAGE

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de favoriser le développement du centre urbain de la commune.

Elle accueillera des logements et des activités traditionnelles de centre : équipements publics, commerces, bureaux, artisanat.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,

- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone.

- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY

et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 ET Ua2 : ENTREE DE VILLAGE

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

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

N° Référence	Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Superficie	Localisation
23	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 273 m²	La Caillère
24	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 715 m²	Bourguat
25	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	13 832 m²	Lettraz
26	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	21 841 m²	Vernod
27	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	16 842 m²	Les Léchettes
28	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	36 393 m²	Le Pré des Joncs
29	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	20333 m²	Les Palluds
30	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	1300 m²	Les Plants
31	30% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	6800 m²	Chef-lieu

32	Sur l'ensemble du secteur : - 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI - 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS	8383 m²	Les Petites Combes
----	---	---------	--------------------

- Les commerces s'ils font moins de 250 m² de surface de vente,
- L'artisanat s'il fait moins de 250 m² de surface de plancher,
- Les annexes des constructions admises limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU,
- Les extensions mesurées des exploitations agricoles existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'exploitation.
- La réhabilitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne sera accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.
- La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY
et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 **ET Ua2** : ENTREE DE VILLAGE

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques. Les voies nouvelles en impasse

doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.

Dans le cas où les conditions spécifiques au projet ne permettraient pas d'atteindre cette exigence, leur pente pourra alors atteindre une pente maximale de 17%, dans ce cas les rampes devront être réalisées en béton armé et rainurées.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY
et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 **et Ua2** : ENTREE DE VILLAGE

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Télédiffusion :

Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, une parabole collective est exigée et doit être dissimulée par tout moyen adapté.

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m 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).

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Sauf indications contraires portées sur les plans graphiques, les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum

- de 5,50 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite du domaine public actuel ou à venir

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY
et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 ET **Ua2** : ENTREE DE VILLAGE

(respect du plan d'alignement s'il existe) sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m², (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative)
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

En sous-secteur Ua1, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 5 m de l'axe du ruisseau des Graves (se référer aux

prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document en prenant en compte 5 m).

IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf indications réglementaires contraires portées sur les plans graphiques et sauf dans le cas de constructions mitoyennes (accolées par la construction principale ou son annexe).

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique et en limite séparative),
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY

et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 ET Ua2 : ENTREE DE VILLAGE

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

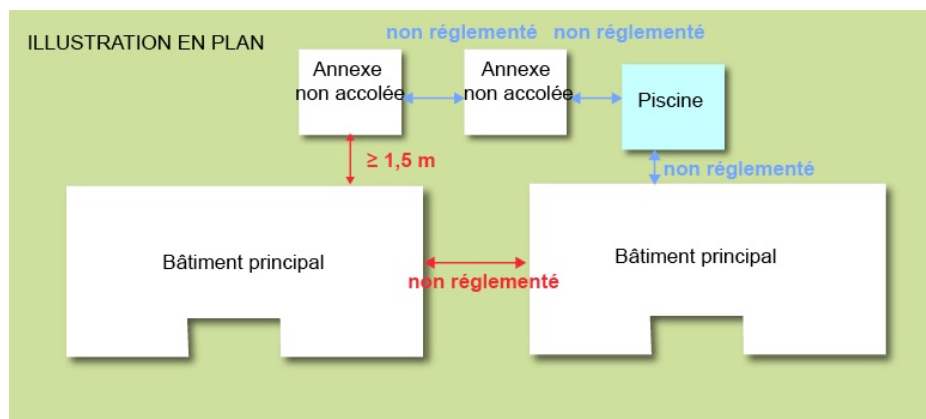
ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes non accolées



ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,25.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment
- en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

De plus, dans la zone Ua du Chef lieu, dans le secteur défini au titre de l'article L151-28-2° sur le plan ci-contre en pointillé rose, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, le CES pourra être majoré de 35%.



Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

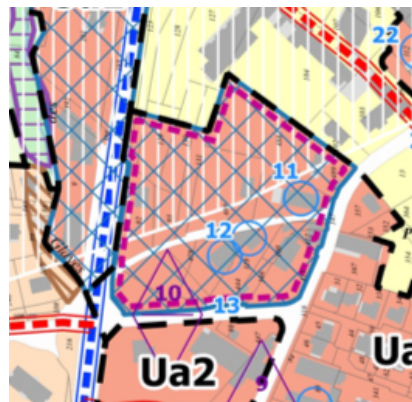
La hauteur dont il est question ci-dessous ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY

et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 ET Ua2 : ENTREE DE VILLAGE

La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à 14 m au faîtage, sauf indications réglementaires contraires portées sur les plans graphiques. Dans le secteur Ua2, cette hauteur peut être portée à 16 m.

De plus, dans la zone Ua du Chef lieu, dans le secteur défini au titre de l'article L151-28-2° sur le plan ci-contre en pointillé rose, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 10%.



Afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture de qualité, un dépassement de 3 m est autorisé sur une emprise représentant au maximum 30% de l'emprise au sol de chaque construction.

Un décrochement de faîtage est obligatoire pour tout linéaire supérieur à 25 ml.

Les antennes de radio soumises à déclaration ne peuvent excéder une hauteur de 5m.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1- BÂTIMENTS REPÉRÉS COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les murs de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (sauf pour les rampes d'accès au sous-sol). Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

11.2.3- TOITURES :

La pente des toits est comprise entre 60% et 90%. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

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

- annexe accolée au bâtiment principal
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.

Pour les logements collectifs, 5% de la toiture peuvent être réalisés en terrasse. En tout état de cause la toiture terrasse ne peut excéder 30 m².

Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits.

Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.

Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.

Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'ils présentent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

Compte tenu du caractère résidentiel environnant, les postes de transformation EDF devront être équipés d'un toit à deux pans recouvert de tuiles brunes ou rouge flammé, avec pente adaptée ou être intégrés aux opérations projetées.

11.2.4- CLÔTURES :

Les clôtures, d'une hauteur de 1,60m maximum par rapport au terrain naturel d'origine de la construction, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m. Cette hauteur peut être portée à 2 mètres le long des voies suivantes : RD3508, RD14, RD157 du croisement RD157/route de la Montagne à la limite communale. Dans ce cas, les clôtures doivent présenter un aspect mur maçonné enduit ou bois.

Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à 0,80 m par rapport à l'enrobé de la voie dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

11.2.5- DIVERS :

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY
et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 ET **Ua2** : ENTREE DE VILLAGE

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places « commandées » sont interdites.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Il pourra être dérogé à cette règle pour les portails automatiques.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

HABITAT (construction neuve)	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m ² de surface de plancher. Toute tranche de 40 m ² de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement. A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante : <ul style="list-style-type: none">• projet ≤ 160 m² SP : 1 place couverte par logement ;• projet > 160 m² SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur. Les places couvertes seront obligatoirement prévues en sous-sol. Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol, les box individuels fermés ne doivent pas représenter plus de 50% du stationnement en sous-sol.
Pour toute opération de plus de 5 logements	20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur » (arrondie à l'entier supérieur).
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	<u>Article L151-35 :</u> 1 place de stationnement par logement

ZONE Ua : CHEF-LIEU DE POISY ET POLE URBAIN SECONDAIRE DE BRASSILLY

et sous-secteurs Ua1 : CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU AU-DELA DU CD14 ET Ua2 : ENTREE DE VILLAGE

et établissements assurant l'hébergement des personnes âgées*	<i>* Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles</i>
--	--

HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction l'identique, changement destination)	à de	<p>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :</p> <p>2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.</p> <p>Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</p>
--	-----------------	--

DEUX ROUES (VELO)	<p>Pour tout bâtiment d'habitation comportant plus de cinq logements, , il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et présentera une surface minimale de 4,5m².</p>
--------------------------	--

ACTIVITES	
Bureaux - services	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m2 de surface de plancher.</p> <p>Pour les surfaces supérieures à 150 m2 de surface de plancher, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les services liés à la santé les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération ; ces besoins tiendront compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p>
Commerces	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m2 de surface de vente.</p> <p>Pour les surfaces supérieures à 150 m2 de surface de vente, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>
Hébergement hôtelier - restaurants	1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de la surface de plancher.

EQUIPEMENTS	
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les espaces libres non affectés et les parkings devront être plantés.

Pour toute opération supérieure à cinq logements ou opération supérieure à 500 m² de surface de plancher, 10 % minimum de la surface totale du tènement doit être réalisé en espaces collectifs (non compris les parkings). Cet espace libre commun doit être aménagé et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire, de jeux, jardin, espace vert...).

Pour chaque construction/opération, au moins 20% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR).

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de confirmer le caractère résidentiel en y autorisant des constructions de petits collectifs à usage d'habitation, tout en y accueillant aussi des activités commerciales et de service.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,

- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone.

- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

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

N° Référence	Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Superficie	Localisation
23	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 273 m ²	La Caillère
24	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 715 m ²	Bourguat
25	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	13 832 m ²	Lettraz
26	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	21 841 m ²	Vernod
27	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	16 842 m ²	Les Léchettes
28	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	36 393 m ²	Le Pré des Joncs
29	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	20333 m ²	Les Palluds
30	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	1300 m ²	Les Plants
31	30% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	6800 m ²	Chef-lieu
32	Sur l'ensemble du secteur : - 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI	8383 m ²	Les Petites Combes

	- 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS		
--	--	--	--

- Les commerces s'ils font moins de 250 m² de surface de vente,
 - L'artisanat s'il fait moins de 250 m² de surface de plancher,
 - Les annexes des constructions admises limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU,
 - Les extensions mesurées des exploitations agricoles existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'exploitation.
 - La réhabilitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
 - La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.
 - Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne sera accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

La largeur des emprises des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 8 m sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.

Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Télédiffusion :

Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, une parabole collective est exigée et doit être dissimulée par tout moyen adapté.

Ordures ménagères :

Collecte

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Entreposage

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m 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).

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite du domaine public actuel ou à venir (respect du plan d'alignement s'il existe) sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les

implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.
- et sous réserve que leur implantation ne représente pas un risque pour la sécurité.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf dans le cas de constructions mitoyennes (accolées par la construction principale ou son annexe).

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

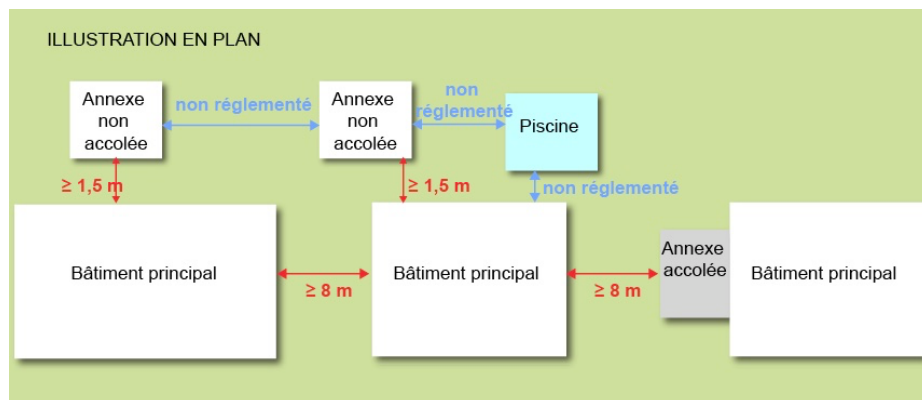
La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales, ne peut être inférieure à 8 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes non accolées



ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,25.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment
- en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur dont il est question ci-dessous ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édifices, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à 12 m au faîtage.

Afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture de qualité, un dépassement de 3 m est autorisé sur une emprise représentant au maximum 30 % de l'emprise au sol de chaque construction.

Les antennes de radio soumises à déclaration ne peuvent excéder une hauteur de 5m.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1- BÂTIMENTS REPÉRÉS COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les murs de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (sauf pour les rampes d'accès au sous-sol). Les terrasses successives sont

autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

11.2.3- TOITURES :

La pente des toits est comprise entre 60% et 90%. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

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

- annexe accolée au bâtiment principal
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.

Pour les logements collectifs, 5% de la toiture peuvent être réalisés en terrasse. En tout état de cause la toiture terrasse ne peut excéder 30 m².

Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits.

Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.

Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.

Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'ils présentent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

Compte tenu du caractère résidentiel environnant, les postes de transformation EDF devront être équipés d'un toit à deux pans recouvert de tuiles brunes ou rouge flammé, avec pente adaptée ou être intégrés aux opérations projetées.

11.2.4- CLÔTURES :

Clôtures :

Les clôtures, d'une hauteur de 1,60 m maximum par rapport au terrain naturel d'origine de la construction, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m. Cette hauteur peut être portée à 2 mètres le long des voies suivantes : RD3508, RD14, RD157 du croisement RD157/route de la Montagne à la limite communale. Dans ce cas, les clôtures doivent présenter un aspect mur maçonné enduit ou bois.

Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à 0,80 m par rapport à l'enrobé de la voie dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

11.2.5- DIVERS :

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places « commandées » sont interdites.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Il pourra être dérogé à cette règle pour les portails automatiques.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

HABITAT (constructions neuves)	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche de 40 m² de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • projet ≤ 160 m² SP : 1 place couverte par logement ; • projet > 160 m² SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur. <p>Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol, les box individuels fermés ne doivent pas représenter plus de 50% du stationnement en sous-sol.</p>
Pour toute opération de plus de 5 logements	20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur » (arrondie à l'entier supérieur).
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat / Etablissement assurant l'hébergement des personnes âgées*	<p><u>Article L151-35 :</u></p> <p>1 place de stationnement par logement</p> <p>* Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles</p>

HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)	<p>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :</p> <p>2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.</p> <p>Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</p>
DEUX ROUES (VELO)	<p>Pour tout bâtiment d'habitation comportant plus de cinq logements, , il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et présentera une surface minimale de 4,5 m².</p>
ACTIVITES Bureaux services	<p>- 2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les services liés à la santé les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération ; ces besoins tiendront compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p>

Commerces	2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m ² de surface de vente. Pour les surfaces supérieures à 150 m ² de surface de vente, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Hébergement hôtelier restaurants	1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de la surface de plancher.

EQUIPEMENTS Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
--	---

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les espaces libres non affectés et les parkings devront être plantés.

Pour toute opération supérieure à cinq logements ou opération supérieure à 500 m² de surface de plancher, 10 % minimum de la surface totale du tènement doit être réalisé en espaces collectifs (non compris les parkings). Cet espace libre commun doit être aménagé et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire, de jeux, jardin, espace vert...).

Pour chaque construction/opération, au moins 20% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée du présent règlement.

Il s'agit des secteurs de hameau. La zone Uh a pour vocation d'accueillir des logements et des activités de proximité.

Les sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 concernent les dispositions réglementaires spécifiques de la zone d'urbanisation future des Resses d'Aze (secteur identifié à l'orientation d'aménagement de la zone 1AUh/c17)

ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf,

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

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

N° Référence	Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Superficie	Localisation
23	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 273 m²	La Caillère
24	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 715 m²	Bourguat
25	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	13 832 m²	Lettraz
26	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	21 841 m²	Vernod
27	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	16 842 m²	Les Léchettes
28	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	36 393 m²	Le Pré des Joncs
29	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	20333 m²	Les Palluds
30	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	1300 m²	Les Plants
31	30% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	6800 m²	Chef-lieu
32	Sur l'ensemble du secteur : - 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI	8383 m²	Les Petites Combes

	- 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS		
--	--	--	--

- Les commerces s'ils font moins de 250 m² de surface de vente,
- L'artisanat s'il fait moins de 250 m² de surface de plancher,
- Les annexes des constructions admises limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU,
- Les extensions mesurées des exploitations agricoles existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'exploitation.
- La réhabilitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne sera accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

ARTICLE Uh 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès

existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2, les rampes d'accès au sous-sol ou aux constructions devront avoir une pente n'excédant pas 12%. Dans le cas où les conditions spécifiques au projet ne permettraient pas d'atteindre cette exigence, leur pente pourra alors atteindre une pente maximale de 17%, dans ce cas les rampes devront être réalisées en béton armé et rainurées.

ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol

du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Télédiffusion :

Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, une parabole collective est exigée et doit être dissimulée par tout moyen adapté.

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer sur la propriété.

ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m 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).

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 5,50 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite du domaine public actuel ou à venir (respect du plan d'alignement s'il existe) sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les

implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.
- et sous réserve que leur implantation ne représente pas un risque pour la sécurité.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 :

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec les règles de recul minimum suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 8 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au domaine public (y compris les chemins piétons) ne devra pas être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées jusqu'en en bordure de la voie publique sous conditions :

- que leur hauteur ne dépasse pas 4 m
- pour les locaux de services de surface inférieure à 30 m²

- que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m pour les parkings couverts enterrés en toiture terrasse

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf dans le cas de constructions mitoyennes (accolées par la construction principale ou son annexe).

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées

n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique et en limite séparative),

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 :

Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées sans conditions de recul sous conditions :

- que leur hauteur ne dépasse pas 4 m
- que leur surface totale ne dépasse pas 30 m²
- que leur longueur ne dépasse pas 6 m

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

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

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

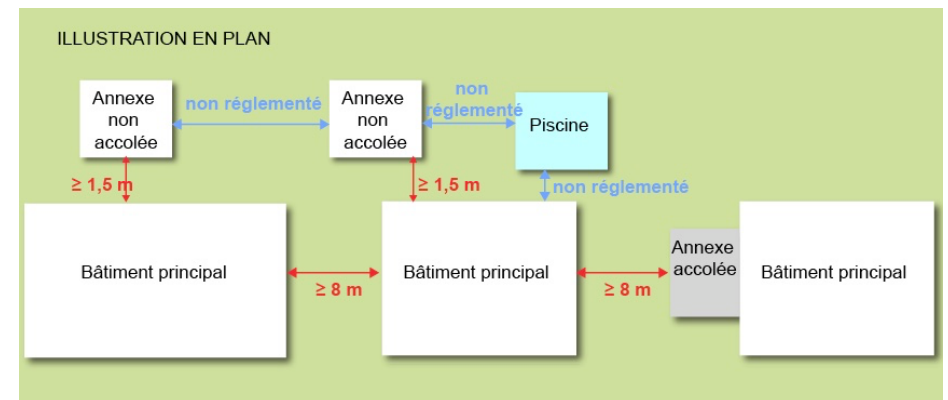
La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes non accolées



ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL

Le CES est limité à 0,25.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment
- en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

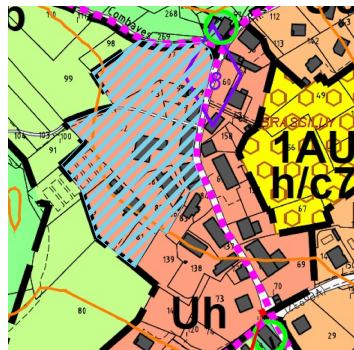
ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur dont il est question ci-dessous ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à 12 m au faîtage.

Pour la zone Uh de Brassilly, définie ci contre, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° (anciennement L.127-1) du Code de l'Urbanisme. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 25%.



En sous-secteur Uhr1 :

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur maximale du faîtage des constructions ne devra pas dépasser la cote de 540,25. Les ouvrages de superstructure de la toiture, telles que les souches de cheminées, ouvrages de ventilation, etc...pourront dépasser ce niveau de 0,5 m maximum. Afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture de qualité, un dépassement de 3 m de hauteur est autorisé sur une emprise représentant au maximum 30% de l'emprise au sol de chaque construction.

En sous-secteur Uhr2 :

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur maximale du faîtage des constructions ne devra pas dépasser la cote de 538,75. Les ouvrages de superstructure de la toiture, telles que les souches de cheminées, ouvrages de ventilation, etc...pourront dépasser ce niveau de 0,5 m maximum. Afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture de qualité, un dépassement de 3 m de hauteur est autorisé sur une emprise représentant au maximum 30% de l'emprise au sol de chaque construction.

Les antennes de radio soumises à déclaration ne peuvent excéder une hauteur de 5m.

ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1- BÂTIMENTS REPÉRÉS COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les murs de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (sauf pour les rampes d'accès au sous-sol). Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

11.2.3- TOITURES :

La pente des toits est comprise entre 60% et 90%. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

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

- annexe accolée au bâtiment principal
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 : la règle ci-dessus est étendue aux annexes non accolées.

Pour les logements collectifs, 5% de la toiture peuvent être réalisés en terrasse. En tout état de cause la toiture terrasse ne peut excéder 30 m².

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 : Pour toutes opérations collectives ou d'individuels groupés de plus de 5 logements, les toitures terrasses intégrées aux toitures en pente principale pourront être tolérées dans la mesure où elles s'intègrent parfaitement à la construction d'ensemble. Elles ne pourront dans ce cas dépasser 20% de la surface totale de la toiture.

Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits.

Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.

Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.

Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'ils présentent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

Compte tenu du caractère résidentiel environnant, les postes de transformation EDF devront être équipés d'un toit à deux pans recouvert de tuiles brunes ou rouge flammé, avec pente adaptée ou être intégrés aux opérations projetées.

11.2.4- CLÔTURES :

Les clôtures, d'une hauteur de 1,60m maximum par rapport au terrain naturel d'origine de la construction, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m. Cette hauteur peut être portée à 2 mètres le long

des voies suivantes : RD3508, RD14, RD157 du croisement RD157/route de la Montagne à la limite communale. Dans ce cas, les clôtures doivent présenter un aspect mur maçonné enduit ou bois.

Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à 0,80 m par rapport à l'enrobé de la voie dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

11.2.5- DIVERS :

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Il pourra être dérogé à cette règle pour les portails automatiques.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

HABITAT (constructions neuves)	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche de 40 m² de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • projet ≤ 160 m² SP : 1 place couverte par logement ; • projet > 160 m² SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur. <p>Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol, les box individuels fermés ne doivent pas représenter plus de 50% du stationnement en sous-sol.</p>
---	--

Pour toute opération de plus de 5 logements	20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur » (arrondie à l'entier supérieur).
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées*	<p><u>Article L151-35 :</u></p> <p>1 place de stationnement par logement</p> <p><small>* Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles</small></p>
HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)	<p>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :</p> <p>2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.</p> <p>Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</p>
DEUX ROUES (VELO)	Pour tout bâtiment d'habitation comportant plus de cinq logements, , il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou

	<p>en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et présentera une surface minimale de 4,5 m².</p>
--	---

ACTIVITES	
Bureaux - services	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p><u>Pour les services liés à la santé</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération ; ces besoins tiendront compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p>
Commerces	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m² de surface de vente.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de vente</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>
Hébergement hôtelier restaurants	<p>1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.</p>
Artisanat	<p>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher.</p>

EQUIPEMENTS	
Equipements publics	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>

ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour toute opération supérieure à cinq logements ou opération de plus de 500 m² de surface de plancher, 10 % minimum de la surface totale du tènement doit être réalisé en espaces collectifs (non compris les parkings). Cet espace libre commun doit être aménagé et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire, de jeux, jardin, espace vert...).

Pour chaque construction/opération, au moins 20% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Les plantations en limites sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

Il s'agit d'une zone de transition entre la zone urbaine et la zone agricole, naturelle et forestière. Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel ou groupé.

Le sous-secteur Ucc : il s'agit d'un secteur d'habitat résidentiel à valeur paysagère.

Le sous-secteur Ucr concerne les dispositions réglementaires spécifiques de la zone d'urbanisation future des Resses d'Aze (secteur identifié à l'orientation d'aménagement de la zone 1AUh/c17)

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- L'artisanat,
- Les commerces,
- Les hébergements hôteliers,
- Les restaurants,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,

- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone.
- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE U_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

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

N° Référence	Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Superficie	Localisation
23	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 273 m ²	La Caillère
24	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 715 m ²	Bourguat
25	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	13 832 m ²	Lettraz
26	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	21 841 m ²	Vernod
27	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	16 842 m ²	Les Léchettes
28	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	36 393 m ²	Le Pré des Jons
29	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être	20333 m ²	Les Palluds

	affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI		
30	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	1300 m ²	Les Plants
31	30% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	6800 m ²	Chef-lieu
32	Sur l'ensemble du secteur : - 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI - 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS	8383 m ²	Les Petites Combes

- Les annexes des constructions admises, limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.

- La réhabilitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.

- Les extensions mesurées des exploitations agricoles existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'exploitation.

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

- La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.

- Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

- Pour la zone Uc du Petit Clos : l'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement.

- Pour la zone Uc de la Route des Écoles à Brassilly : l'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement.

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

La largeur d'emprise des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.

Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.

En sous-secteur Ucr : les rampes d'accès au sous-sol ou aux constructions devront avoir une pente n'excédant pas 12%. Dans le cas où les conditions spécifiques au projet ne permettraient pas d'atteindre cette exigence, leur pente pourra alors atteindre une pente maximale de 17%, dans ce cas les rampes devront être réalisées en béton armé et rainurées.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Télédiffusion :

Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, une parabole collective est exigée, et elle doit être dissimulée par tout moyen adapté.

Ordures ménagères :

Collecte

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Entreposage

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer sur la propriété.

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m 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).

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite du domaine public actuel ou à venir (respect du plan d'alignement s'il existe) sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.
- et sous réserve que leur implantation ne représente pas un risque pour la sécurité.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

En sous-secteur Ucr :

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec les règles de recul minimum suivants :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale à la voie publique ne devra pas être inférieure à 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au domaine public (y compris les chemins piétons) ne devra pas être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées jusqu'en en bordure de la voie publique sous conditions :

- que leur hauteur ne dépasse pas 4 m
- que leur surface totale ne dépasse pas 30 m²
- que leur longueur ne dépasse pas 6 m

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE U_c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)

IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf dans le cas de constructions mitoyennes (accolées par la construction principale ou son annexe).

Les garages et annexes seront, dans la mesure du possible, intégrés à la construction.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées

n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;

- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

En sous-secteur U_{cr} :

Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées sans conditions de recul sous conditions :

- que leur hauteur ne dépasse pas 4 m

- que leur surface totale ne dépasse pas 30 m²

- que leur longueur ne dépasse pas 6 m

Les eaux de toiture ne devront, en aucune manière, être rejetées sur les fonds voisins.

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

ARTICLE U_c 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.

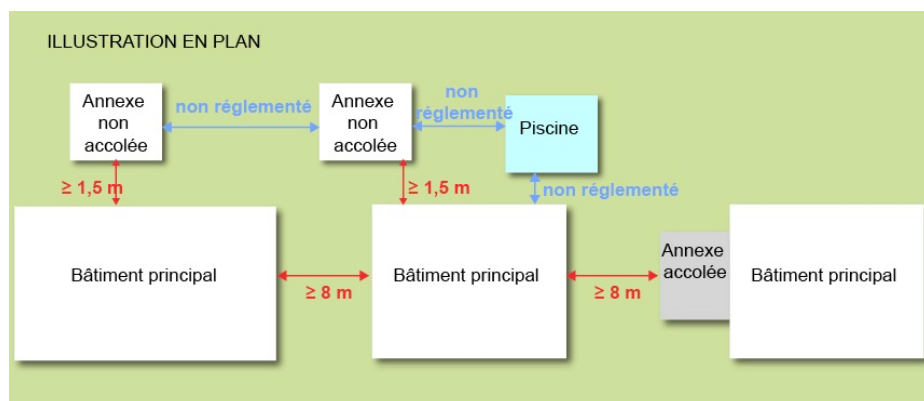
Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

En sous-secteur U_{cr} : La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes non accolées



ARTICLE U_c 9 : EMPRISE AU SOL

Pour la zone U_c et le secteur U_{cr}, le CES est limité à 0,20.

Pour le secteur U_{cc}, le CES est limité à 0,15.

De plus, un secteur est défini au titre de l'article L151-28-2°, sur le périmètre de la servitude de mixité sociale n°32 ; dans ce secteur une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, le CES pourra être majoré de 30%.



Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment
- en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

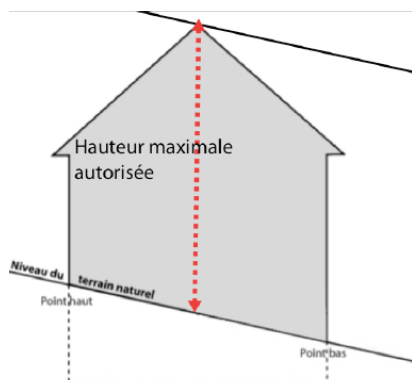
ARTICLE U_c 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur dont il est question ci-dessous ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel avant toute opération de déblai ou remblai, ne devra pas excéder :

- pour les terrains plats : 9 m au faîte et à l'acrotère pour les toitures terrasses,
- pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure ou égale à 10% : 10 m au faîte et à l'acrotère pour les toitures terrasses.



De plus, un secteur est défini au titre de l'article L151-28-2°, sur le périmètre de la servitude de mixité sociale n°32 ; dans ce secteur une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 30%.



En sous-secteur U_{cr} :

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur maximale du faîte des constructions ne devra pas dépasser la cote de 543,75. Les ouvrages de superstructure de la toiture, telles que les souches de cheminées, ouvrages de ventilation, etc...pourront dépasser ce niveau de 0,5 m maximum.

En outre, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, ne devra pas dépasser 9 m.

Les antennes de radio soumises à déclaration ne peuvent excéder une hauteur de 5m.

ARTICLE U_c 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1- BÂTIMENTS REPÉRÉS COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les murs de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (sauf pour les rampes d'accès au sous-sol). Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

11.2.3- TOITURES :

La pente des toits est comprise entre 60% et 90%. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

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

- annexe accolée au bâtiment principal
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.

En sous-secteurs U_{cr} : la règle ci-dessus est étendue aux annexes non accolées.

Pour toutes opérations de plus de cinq logements, 5% de la toiture peuvent être réalisés en terrasse. En tout état de cause la toiture terrasse ne peut excéder 30 m².

En sous-secteur U_{cr} : pour toutes opérations collectives ou d'individuels groupés de plus de 5 logements, les toitures terrasses intégrées aux toitures en pente principale pourront être tolérées dans la mesure où elles s'intègrent parfaitement à la construction d'ensemble. Elles ne pourront dans ce cas dépasser 20% de la surface totale de la toiture et leur surface maximale ne pourra être supérieure à 30 m².

Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits.

Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.

Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.

Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'ils présentent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

Compte tenu du caractère résidentiel environnant, les postes de transformation EDF devront être équipés d'un toit à deux pans recouvert de tuiles brunes ou rouge flammé, avec pente adaptée ou être intégrés aux opérations projetées.

11.2.4- CLÔTURES :

Les clôtures, d'une hauteur de 1,60 m maximum par rapport au terrain naturel d'origine de la construction, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m. Cette hauteur peut être portée à 2 mètres le long des voies suivantes : RD3508, RD14, RD157 du croisement RD157/route de la Montagne à la limite communale. Dans ce cas, les clôtures doivent présenter un aspect mur maçonné enduit ou bois.

Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à 0,80 m par rapport à l'enrobé de la voie dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

11.2.5- DIVERS :

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

ARTICLE U_c 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Il pourra être dérogé à cette règle pour les portails automatiques.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

HABITAT (constructions neuves)	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche de 40 m² de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • projet ≤ 160 m² SP : 1 place couverte par logement ; • projet > 160 m² SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur. <p>Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol, les box individuels fermés ne doivent pas représenter plus de 50% du stationnement en sous-sol.</p>
Pour toute opération de plus de 5 logements	20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur » (arrondie à l'entier supérieur).
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	<p><u>Article L151-35 :</u></p> <p>1 place de stationnement par logement</p>

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées*	<i>* Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles</i>
HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)	<p>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :</p> <p>2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.</p> <p>Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</p>
ACTIVITES Bureaux - services	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher,</u> les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p><u>Pour les services liés à la santé</u> les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération ; ces besoins tiendront compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p>

EQUIPEMENTS Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
DEUX ROUES (VELO)	<p>Pour tout bâtiment d'habitation comportant plus de cinq logements, , il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et présentera une surface minimale de 4,5 m².</p>

ARTICLE U_c 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée du présent règlement.

Pour toute opération supérieure à cinq logements ou opération supérieure à 500 m² de surface de plancher, 10 % minimum de la surface totale du tènement doit être réalisé en espaces collectifs (non compris les parkings). Cet espace libre commun doit être aménagé et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire, de jeux, jardin, espace vert...).

Pour chaque construction/opération, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 30% de la surface totale du tènement. (Cette disposition ne s'applique pas pour les zones 1AU_c).

Les toitures végétalisées, les piscines et les aires de stationnement vertes ne sont pas incluses dans les surfaces imperméabilisées.

ARTICLE U_c 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR).

ZONE Ux : Secteur d'activités , sous-secteurs Uxt, Uxb, Uxbi, Uxi et Uxbh/Uxbh1/Uxbh2

Il s'agit de secteurs d'activités économiques.

La zone Ux a pour vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques de type artisanal, industrielles, de bureaux et de services.

Le sous-secteur Uxt a pour vocation d'accueillir des activités économiques de type artisanat, bureaux et services.

Le sous-secteur Uxb est un secteur mixte, elle a pour vocation d'accueillir des logements, des activités artisanales, des commerces et des services.

Le sous-secteur Uxbi a pour vocation d'accueillir des logements, des activités artisanales, des commerces et des services ; et des installations classées.

Les sous-secteurs Uxbh, Uxbh1 et Uxbh2 ont pour vocation d'accueillir des logements, des activités artisanales, des commerces et des services ; et de l'hébergement hôtelier.

Le sous-secteur Uxi a pour vocation d'accueillir les installations classées.

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations sauf dans les sous-secteurs Uxb, Uxbi, et Uxbh, Uxbh1, Uxbh2 et Uxi
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- L'hébergement hôtelier sauf dans le sous-secteur Uxbh, Uxbh1 et Uxbh2
- L'industrie dans les sous secteurs Uxt et Uxb,
- Les commerces sauf dans les sous-secteurs Uxb, Uxbi et Uxbh, Uxbh1 et Uxbh2
- Les restaurants sauf dans les sous-secteurs Uxbh, Uxbh1 et Uxbh2.

Sont également interdits :

- L'aménagement d'une aire de jeux et de sports

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature sauf à Calvi,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les décharges de matériaux de toute nature à l'air libre,
- Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone, sauf dans les sous-secteurs Uxi et Uxbi
- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Un logement de 80 m² de surface de plancher maximum et intégré dans le volume de la construction peut être autorisé à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,
- Les annexes des constructions admises limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne sera accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès

existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIES

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.

ZONE Ux : Secteur d'activités , sous-secteurs Uxt, Uxb, Uxbi, Uxi et Uxbh/Uxbh1/Uxbh2

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m 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).

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

ZONE Ux : Secteur d'activités , sous-secteurs Uxt, Uxb, Uxbi, Uxi et Uxbh/Uxbh1/Uxbh2

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Sauf indication spéciale portée au plan, les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum

- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)

IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Les annexes en limite de propriété sont interdites.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,30 pour les terrains d'une superficie de moins de 3000 m². Elle est limitée à 0,40 pour les terrains dont la superficie est comprise en 3000 et 5000 m² et elle est limitée à 0,70 pour les terrains dont la superficie est supérieure à 5000 m².

Dans le secteur Uxt, l'emprise au sol est limitée à 0,50 pour toutes les surfaces de terrains.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

ZONE Ux : Secteur d'activités , sous-secteurs Uxt, Uxb, Uxbi, Uxi et Uxbh/Uxbh1/Uxbh2

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à 15 m hors ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération.

Dans les sous secteurs Uxt, Uxb et Uxbh, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à 9 m hors ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération. De plus :

- dans les secteurs Uxbh1, cette hauteur est portée à 15 mètres.
- dans le secteur Uxbh2, cette hauteur est portée à 13 mètres.

Dans les sous-secteurs Uxi et Uxbi, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à 30 m hors ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Les annexes et les extensions devront se faire dans la même cohérence architecturale (couleur et matériaux).

Les clôtures situées en bordure des voies, à 50m de part et d'autre de l'axe des carrefours, et celles situées à l'intérieur du rayon de courbures des virages devront avoir une hauteur maximale de 1m par rapport au niveau de la chaussée.

Les clôtures sont un élément essentiel pour l'aspect de la zone. Un traitement homogène par secteur sera exigé.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

ZONE Ux : Secteur d'activités , sous-secteurs Uxt, Uxb, Uxbi, Uxi et Uxbh/Uxbh1/Uxbh2

LOGEMENT-DE FONCTION	2 places par logement, dont une couverte.
ACTIVITES Artisanat, bureaux, commerces et services Hébergement hôtelier	<p>Il devra être prévu au minimum une place pour 50 m² de surface de plancher. En tout état de cause, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>Toute tranche de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p>
<u>Cas particulier des secteurs Uxbh1/Uxbh2 :</u>	Toutefois dans les secteurs Uxbh1 et Uxbh2, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des clients, des fournisseurs...
EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

La délivrance du permis de construire ou de l'autorisation pourra être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet et à son insertion dans le paysage. L'espace vert sera de préférence situé au bordure de la voie publique.

Les parkings seront plantés (1 arbre pour 4 places de stationnement).

Les plantations en limites sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR).

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- L'hébergement hôtelier,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les commerces,
- L'artisanat.

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,

- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone.

- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux et services, liés au fonctionnement des constructions.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.

- Les annexes des constructions admises limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.
- Les logements sociaux, sous réserve d'être compatible avec les préconisations du PLH.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne sera accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.

En tout état de cause, le raccordement à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique.

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

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :

Collecte

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m 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).

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, des équipements et des installations, autorisés dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisations du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments autorisés doivent, par leurs formes, leur architecture (couleurs, matériaux), la lisibilité de leurs fonctions, s'inscrire dans le paysage de POISY, marquer leur fonction dans le territoire communal et ainsi participer à l'identification des repères architecturaux qui construisent le développement urbain. Ils doivent servir de lien entre tradition et modernité.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

EQUIPEMENT PUBLIC	L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera définie
--------------------------	---

	dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.
LOGEMENT DE FONCTION	2 places de stationnement par logement.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée du présent règlement.

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ZONE 1AU indicée : Secteur à urbaniser à court terme

Il s'agit de secteurs à vocation urbaine qui sont ouverts à l'urbanisation avec, respectivement, les règles de la zone correspondante. Les Orientations d'Aménagement particulières définissent, le cas échéant, les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

ARTICLE 1AU(i) 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AU(i) 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2- Pour chaque secteur, les occupations et utilisation du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante.

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

N° Référence	Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Superficie	Localisation
23	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 273 m ²	La Caillère
24	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 715 m ²	Bourguat
25	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	13 832 m ²	Lettraz
26	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	21 841 m ²	Vernod
27	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	16 842 m ²	Les Léchettes
28	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	36 393 m ²	Le Pré des Joncs
29	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	20333 m ²	Les Palluds
30	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	1300 m ²	Les Plants
31	30% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	6800 m ²	Chef-lieu
32	Sur l'ensemble du secteur :	8383 m ²	Les Petites Combes

ZONE 1AU indicée : Secteur à urbaniser à court terme

	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI - 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS 		
--	--	--	--

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :

- 1AUa voir les règles de la zone Ua
- 1AUb voir les règles de la zone Ub
- 1AUb/c voir les règles de la zone Ub ou Uc en fonction des indications de l'orientation d'aménagement.
- 1AUc voir les règles de la zone Uc
- 1AUh voir les règles de la zone Uh
- 1AUh/c voir les règles de la zone Uh ou Uc en fonction des indications de l'orientation d'aménagement.
- 1AUx voir les règles de la zone Ux
- 1AUxi voir les règles de la zone Uxi.

3- les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Sauf indication contraire mentionnée aux orientations d'aménagement si elles existent, toute opération d'aménagement ou de construction devra concerner l'ensemble de la zone 1AU. L'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement si elle existe.

Pour les zones 1AUb1, 1AUbc2, 1AUh4, 1AUhc7, 1AUc9 et 1AUhc13, l'urbanisation pourra s'effectuer en plusieurs tranches.

Pour la zone 1AUc10 de Bourguat, l'urbanisation pourra s'effectuer en deux tranches maximum sachant que le découpage en tranche doit respecter les secteurs définis dans l'orientation d'aménagement et délimités par le tracé de la canalisation de gaz.

Toutefois, pour la zone 1AUxi (dite zone de Calvi), il est admis une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La réhabilitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural et dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- l'assainissement est possible, conformément à la réglementation en vigueur,
- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Pour le bâti existant **avant urbanisation complète de la zone**, il est admis :

a) L'extension en une fois de la surface de plancher d'un bâtiment existant dans la limite de 50 m² de surface de plancher, dans la mesure où :

- sa destination est conservée,
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- son assainissement est possible, conformément à la réglementation en vigueur,

- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

b) Les annexes au nombre de 3 maximum en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation existante.

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

Après réalisation complète de l'opération d'aménagement, ou de la tranche concernée en cas de réalisation par phase ou tranche, et du respect de l'orientation d'aménagement, si elle existe, les évolutions envisagées sur les constructions doivent respecter les règles des zones urbaines correspondantes.

ARTICLE 1AU(i) 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

ARTICLE 1AU(i) 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Néanmoins, en zone 1AUX et les différents sous-secteurs (1AUXi) concernant les eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En attente du raccordement prévu, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel conforme au plan de zonage d'assainissement (voir annexes sanitaires du PLU).

ARTICLE 1AU(i) 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE 1AU(i) 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE 1AU(i) 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

IMPLANTATION

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions d'habitations existantes :

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

ARTICLE 1AU(i) 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

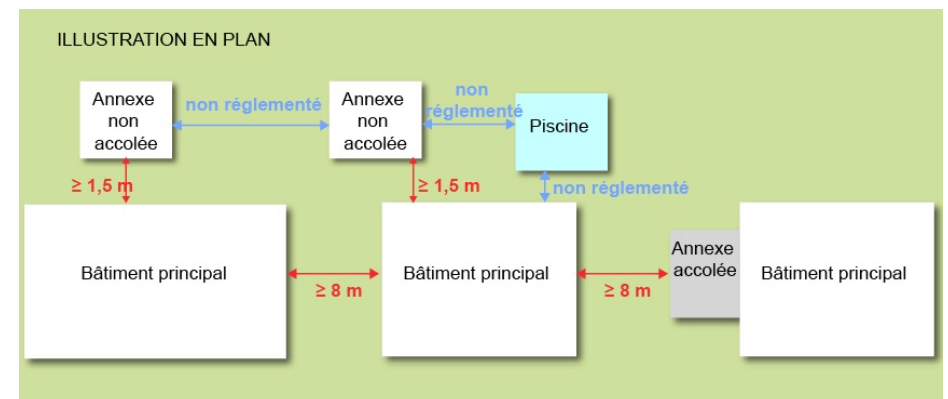
De plus, dans les zones 1AUb, 1AUbc, 1AUhc, 1AUC, à moins d'être mitoyennes, toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes non accolées



ARTICLE 1AU(i) 9 : EMPRISE AU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Pour la zone 1AUh4, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. En ce sens, le CES pourra être majoré de 30%.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment
- en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU(i) 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Pour la totalité de la zone 1AUb1 de « Pré de Clavières » :

Outre les règles applicables aux zones U correspondantes, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est portée à 13 m au faîtage.

Pour la partie de zone 1AUbc2 « Les Léchettes » dans laquelle s'applique les règles de Ub (cf. OA de la zone 1AUbc2) :

Outre les règles applicables aux zones U correspondantes, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est portée à 13 m au faîtage.

Pour les zones 1AUb1, 1AUbc2 1AUh4, 1AUhc13 et 1 AUc9, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. En ce sens, la hauteur maximale pourra être majorée de 30%.

ARTICLE 1AU(i) 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Les enseignes devront être intégrées à la façade. Aucun dépassement ne sera admis.

ARTICLE 1AU(i) 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

ARTICLE 1AU(i) 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

ZONE 1AU indiquée : Secteur à urbaniser à court terme

Dans les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUh, pour chaque construction/opération, au moins 20% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

En zone 1AUc, la règle de Uc demandant que « pour chaque construction/opération, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 30% de la surface totale du tènement » ne s'applique pas.

ARTICLE 1AU(i) 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée sur laquelle la commune envisage un développement urbain à moyen ou à long terme. Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Il s'agit d'une zone où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : leur ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La réhabilitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural et dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- l'assainissement est possible, conformément à la réglementation en vigueur,

- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments existants, il est admis :

a) Une extension mesurée inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher, et ce, en une fois d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où :

- sa destination est conservée,
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- son assainissement est possible, et ce, conformément à la réglementation en vigueur,
- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

b) Les annexes au nombre de 3 maximum en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation existante.

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

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

Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

Pour les constructions d'habitations existantes :

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques, sauf pour les portails automatiques.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION

Non réglementé car aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Pour les constructions d'habitations existantes :

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite.
Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

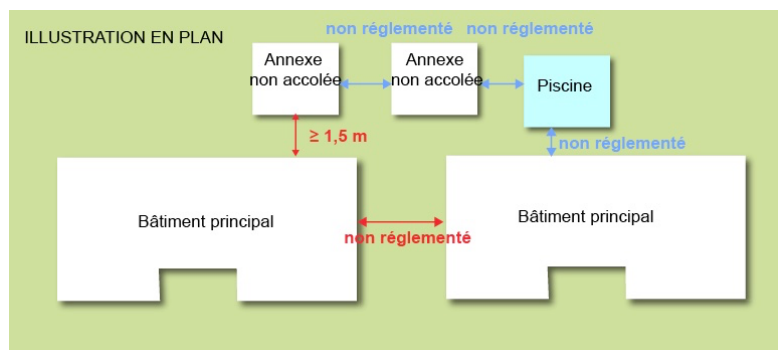
ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes non accolées



ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Pour les constructions autorisées dans la zone, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur dont il est question ci-dessus ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Pour les constructions autorisées dans la zone, se référer aux règles de la zone Uc 11.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum**, pour les habitations existantes :

HABITAT	2 places par logement, dont une couverte.
----------------	---

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR).

Il s'agit d'une zone dans laquelle l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations, y compris les serres démontables, dans le sous-secteur Ap,
- Les exploitations forestières,
- Les habitations (sauf celles indiquées en A2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie,
- Les boxes à chevaux.
- Les terrains de camping (hormis ceux décrits à l'article 2)

- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code

de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations techniques pour services publics sont admises sous réserves d'une bonne intégration dans le site.

Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole.

Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires au Lycée agricole sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les points de vente des productions de l'exploitation, sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m² de surface de plancher.

Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,

- Composé d'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment, soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes) : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 150 m² de surface de plancher et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,

- Avoir la sortie de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum le risque qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les aires de stationnement publiques, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables.

La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-11-2° est soumise à permis de démolir.

La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.

Les bâtiments agricoles traditionnels existants et repérés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-11-2°, peuvent être réaffectés à l'habitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), dans la mesure où :

- Son volume et ses murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui doivent préserver le caractère de son architecture
- Son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

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

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, la largeur des emprises des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, ou être conforme à la réglementation sanitaire.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel conforme au plan de zonage d'assainissement (voir annexes sanitaires du PLU).

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m 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).

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 12,50 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci,

pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m²,
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

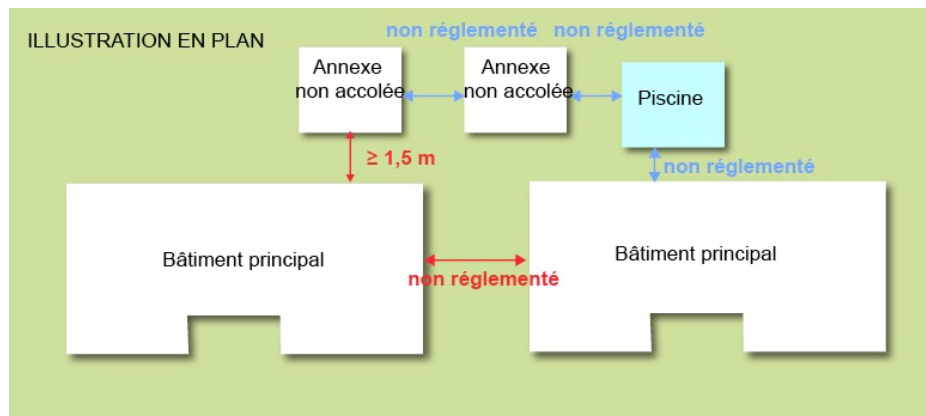
Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.

- entre annexes non accolées



ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur dont il est question ci-dessous ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Pour les logements autorisés dans la zone, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel est limitée à 9 m en terrain plat, 10 m pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure ou égale à 10% : dans ce cas, le niveau aval du sous-sol ne pourra excéder 2,50 m.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant agricole.

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

Pour les logements autorisés dans la zone, il faut se référer à l'article Uc 11.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Clôtures

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

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles doivent être de type agricole.

Végétaux

Les plantations d'arbres ou d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

La hauteur des haies végétales en limite de propriété ne pourra excéder 1,60 mètres.

Dans le cadre du Permis de Construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se référera à la palette végétale disponible en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

HABITAT (constructions neuves)	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche de 40 m² de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • projet ≤ 160 m² SP : 1 place couverte par logement ; • projet > 160 m² SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur.
HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)	<p>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :</p> <p>2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.</p> <p>Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</p>

ACTIVITES Agricole	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local. Les plantations devront être réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ZONE N Secteur naturel, **et sous-secteurs Nb** : naturel bâti, **Nbc** : naturel bâti à constructibilité limitée, **Ns** : naturel sensible, **Nma** : naturel Montagne d'Age, **Nf** : naturel Berges du Fier, **Nng** : naturel Nant de Gillon, **Ne** : naturel équipements, **Nmp** : naturel Marais de Poisy, **Nx** : sous secteur naturel activités **Nt** : naturel sport et loisirs

Il s'agit de zones naturelles et forestières qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations (sauf dans les secteurs Nb et Nbc et sous réserve des dispositions de l'article 2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat (sauf dans le secteur Nx et sous réserve des dispositions de l'article 2),
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles (sauf celles indiquées en N 2).

Sont également interdits :

En sous-secteur Ns :

Les drainages ou remblais et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,

- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et annexé au présent PLU.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

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

Dans l'ensemble du secteur N :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les travaux modificatifs et les extensions des bâtiments agricoles existants.

La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.

Dans le sous-secteur Nb :

Les extensions mesurées inférieures ou égales à 50 m² de surface de plancher, et ce, en une fois d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU,
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

Trois annexes maximum en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation existante et sous réserve d'une intégration soignée.

Les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, peuvent être réaffecté à l'habitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), dans la mesure où :

- Leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui doivent préserver le caractère de leur architecture,
- Leur implantation ne gêne pas la bonne marche des exploitations agricoles pérennes,
- Leur alimentation en eau potable est possible,
- Leur assainissement est possible par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel, annexée au présent PLU,
- Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans les sous-secteurs Nbc :

Les extensions mesurées inférieures ou égales à 50 m² de surface de plancher, et ce, en une fois d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU.
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

Trois annexes maximum en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m

de la construction à usage d'habitation existante et sous réserve d'une intégration soignée.

Des constructions d'habitation d'une surface de plancher maximale de 150 m² peuvent être admises.

Dans le sous-secteur Nma (Montagne d'Age)

Les aménagements et équipements d'accueil du public limités à de l'infrastructure, sous réserve d'une grande qualité paysagère et d'une insertion parfaite au site.

Dans le sous-secteur Nf (Berges du Fier)

Les légers aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte du Fier.

Dans le sous-secteur Nng (Nant de Gillon)

Les légers aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte du Nant de Gillon.

Dans le sous-secteur Nmp (Marais de Poisy)

Sont autorisés les travaux et pratiques visant à assurer la gestion, l'entretien et la découverte du Marais de Poisy.

Dans le sous-secteur Ne (équipement)

Seuls sont autorisés les équipements publics et d'intérêt général, sous réserve d'une grande qualité paysagère et d'une insertion parfaite au site.

ZONE N Secteur naturel, **et sous-secteurs Nb** : naturel bâti, **Nbc** : naturel bâti à constructibilité limitée, **Ns** : naturel sensible, **Nma** : naturel Montagne d'Age, **Nf** : naturel Berges du Fier, **Nng** : naturel Nant de Gillon, **Ne** : naturel équipements, **Nmp** : naturel Marais de Poisy, **Nx** : sous secteur naturel activités **Nt** : naturel sport et loisirs

Dans le sous-secteur Nx (activités)

Seules sont autorisées les extensions mesurées accolées ou non accolées des bâtiments d'activités existants, sous réserve d'une insertion parfaite au site.

Dans le sous-secteur Nt (sports et loisirs)

Seuls sont autorisés les équipements d'infrastructures sportifs et de loisirs.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en

ZONE N Secteur naturel, **et sous-secteurs Nb** : naturel bâti, **Nbc** : naturel bâti à constructibilité limitée, **Ns** : naturel sensible, **Nma** : naturel Montagne d'Age, **Nf** : naturel Berges du Fier, **Nng** : naturel Nant de Gillon, **Ne** : naturel équipements, **Nmp** : naturel Marais de Poisy, **Nx** : sous secteur naturel activités **Nt** : naturel sport et loisirs

place un assainissement individuel conforme au plan de zonage d'assainissement (voir annexes sanitaires du PLU).

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer sur la propriété.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m 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).

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 12,50 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public,
- de 4 m du domaine public,

Toutefois, dans les secteurs Nb et Nbc, les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes accolées fonctionnelles doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public,
- de 4 m du domaine public,

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite du domaine public actuel ou à venir (respect du plan d'alignement s'il existe) sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)

IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de H/2 sans pouvoir être inférieur à 4 m minimum.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

La règle ne s'applique pas aux serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

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

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

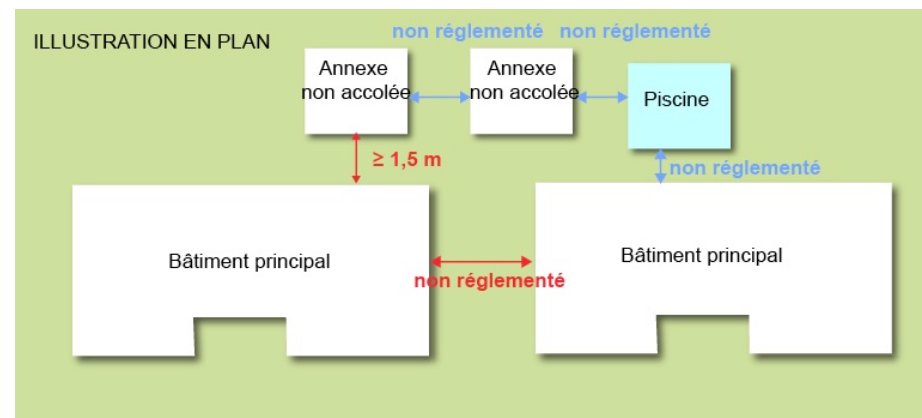
Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.

- entre annexes non accolées



De plus, dans le secteur Nbc, la construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dans le sous-secteur Nbc, l'emprise au sol ne peut excéder 0,15.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment

en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions doit être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne peut excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques et autres superstructures.

La hauteur dont il est question ci-dessous ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

Pour les constructions d'habitations autorisées dans la zone, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

Les murs de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (sauf pour les rampes d'accès au sous-sol). Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1 BÂTIMENTS REPÉRÉS PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2.2 TOITURES

La pente des toits est comprise entre 60% et 90%. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement

architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

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

- annexe accolée au bâtiment principal
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.

Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits. Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.

Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.

Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'ils présentent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

Compte tenu du caractère résidentiel environnant, les postes de transformation EDF devront être équipés d'un toit à deux pans recouvert de

tuiles brunes ou rouge flammé, avec pente adaptée ou être intégrés aux opérations projetées.

11.2.3 CLOTURES

Les clôtures, d'une hauteur de 1,60m maximum par rapport au terrain naturel d'origine de la construction, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à 0,80 m par rapport à l'enrobé de la voie dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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

ZONE N Secteur naturel, **et sous-secteurs Nb** : naturel bâti, **Nbc** : naturel bâti à constructibilité limitée, **Ns** : naturel sensible, **Nma** : naturel Montagne d'Age, **Nf** : naturel Berges du Fier, **Nng** : naturel Nant de Gillon, **Ne** : naturel équipements, **Nmp** : naturel Marais de Poisy, **Nx** : sous secteur naturel activités **Nt** : naturel sport et loisirs

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

HABITAT (constructions neuves)	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche de 40 m² de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • projet ≤ 160 m² SP : 1 place couverte par logement ; • projet > 160 m² SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur.
HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)	<p>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :</p> <p>2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.</p> <p>Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</p>

EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
------------------------------	---

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations en limites sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ANNEXES : PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUVRE ou SESSILE <i>Quercus sessiliflora (petraea)</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUGE D'AMÉRIQUE <i>Quercus rubra (borealis)</i>	15 à 20m		mai	tolérant l'ombre	Jusqu'à 800m	gland	6 à 10m	très courant
BOULEAU VERRUQUEUX <i>Betula pendula</i>	20 à 25m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 2000m			très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoïdes</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

ANNEXES : PALETTE VEGETALE

ARBRES DE TAILLE MOYENNE

ALISIER TORNIAL <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
ROBINIER FAUX-ACCACIA <i>Robinia pseudoacacia</i>	15 à 20m	blanc	mai à juillet	lumière		gousse plate gris noirâtre		très courant
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

ANNEXES : PALETTE VEGETALE

CONIFÈRES

SAPIN COMMUN <i>Abies alba</i>	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN <i>Abies nordmanniana</i>	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
ÉPICEA COMMUN <i>Picea abies</i>	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN SYLVESTRE <i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN <i>Taxus baccata</i>	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif		courant

GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atrovirens</i>	2 à 4m							très courant

ANNEXES : PALETTE VEGETALE

GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSALT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

ANNEXES : PALETTE VEGETALE

PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanhier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amélanhier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT <i>Alnus viridis</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
COURNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 850m	drupe		courant
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare

ANNEXES : PALETTE VEGETALE

NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharicus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

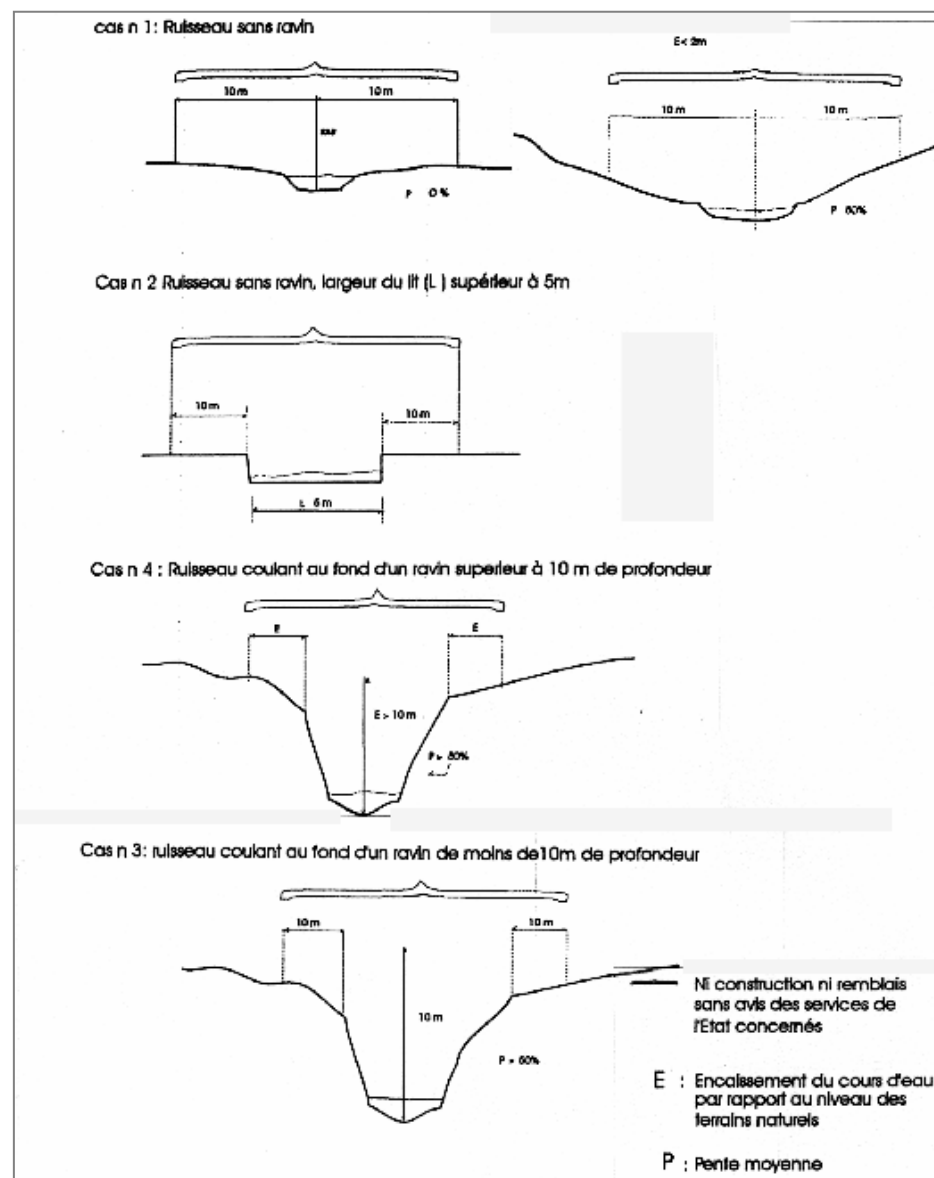
PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA <i>Buddleia davidii</i>	3 à 5m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

ANNEXES : PRESCRIPTIONS DE MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS DES RUISSEAUX ET TORRENTS

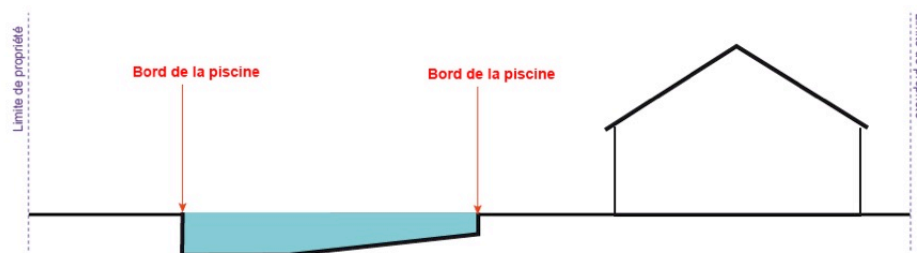


ANNEXES : DEFINITIONS

Annexes : Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. L'annexe constitue un complément fonctionnel à ce bâtiment.

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

Bord du bassin de la piscine : un schéma est ajouté.



Emprise au Sol :

C'est la surface au sol que toutes les constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol. Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

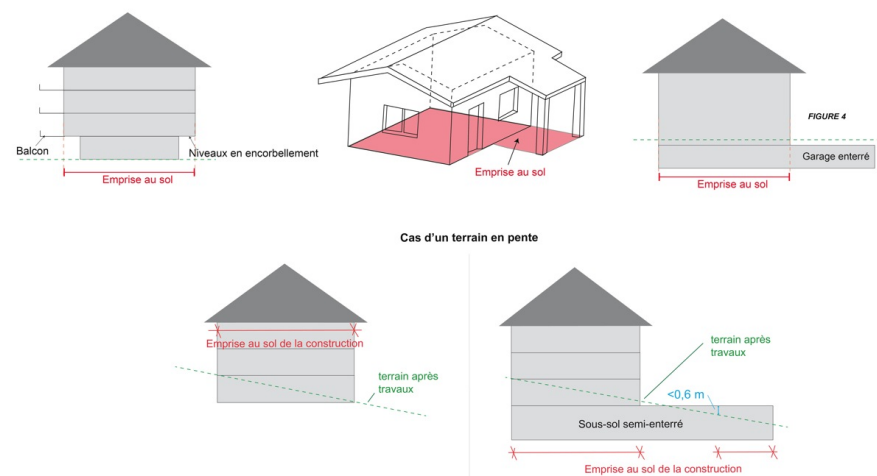
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Sont exclues de l'emprise au sol :

- Les pergolas (système avec une armature non couverte ou couverte de manière ponctuelle par des toiles), dans la limite de 20 m²,
- les constructions annexes (accolées, non accolées) dans la limite de 20 m² cumulés sur le terrain d'assiette.

- les rampes d'accès aux sous-sols,
- les parties entièrement enterrées de la construction,
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m,
- les piscines enterrées,
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol, ainsi que les ornements de façades (modénatures, marquise,...),
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.



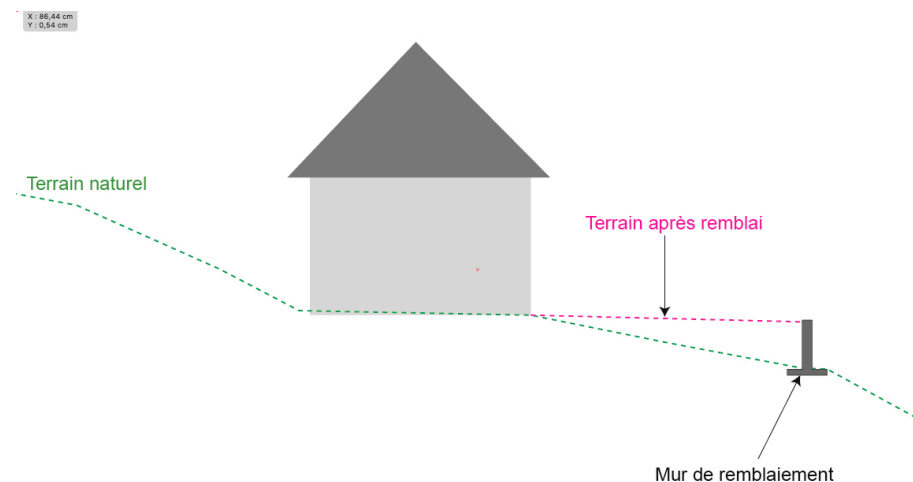
ANNEXES : DEFINITIONS

Ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les pylônes, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau,...

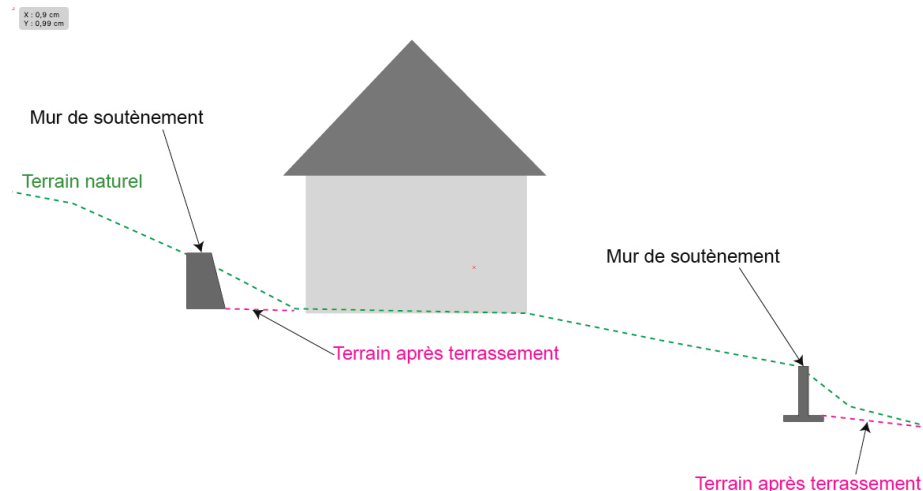
Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.



Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.



Place commandée : Place qui est accessible par une autre place de stationnement

Surfaces perméables et surfaces imperméables

Sont des surfaces perméables les surfaces qui se laissent traverser ou pénétrer par un fluide, notamment les eaux de pluies.

Sont considérées comme surfaces perméables :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées, ...
- les zones pavées (si les joints sont perméables),
- les toitures végétalisées (type intensif : 40 cm minimum de hauteur de terre végétale / type extensif : 10 cm minimum de hauteur de substrat sedum).
- les piscines

Sont considérées comme surfaces imperméables :

ANNEXES : DEFINITIONS

- les surfaces bétonnées (terrasse, ...),
- les enrobés, les bicouches, l'asphalte,
- les toitures (ardoise, tuile, acier, zinc, fibre de ciment etc..) ; les débords de toit jusqu'à 1,2m ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces imperméables
- les noues et bassins tampons (car ces structures ont un rôle de réservoir) .

Voie privée ouverte à la circulation : une voie privée est ouverte à la circulation publique à partir du moment où elle dessert une ou plusieurs propriétés et qu'elle est accessible au public