

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire      Pierre-Jean CRAFTES

## SOMMAIRE

<b><u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u></b> .....	<b><u>3</u></b>
<b><u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b> .....	<b><u>5</u></b>
<b><u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</u></b> .....	<b><u>5</u></b>
<b><u>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</u></b> .....	<b><u>13</u></b>
<b><u>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC</u></b> .....	<b><u>21</u></b>
<b><u>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE</u></b> .....	<b><u>29</u></b>
<b><u>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX</u></b> .....	<b><u>34</u></b>
<b><u>CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ</u></b> .....	<b><u>40</u></b>
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b> .....	<b><u>41</u></b>
<b><u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU</u></b> .....	<b><u>41</u></b>
<b><u>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU</u></b> .....	<b><u>49</u></b>
<b><u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u></b> .....	<b><u>51</u></b>
<b><u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</u></b> .....	<b><u>51</u></b>
<b><u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u></b> .....	<b><u>56</u></b>
<b><u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N</u></b> .....	<b><u>56</u></b>
<b><u>ANNEXE : LISTE DES VEGETAUX</u></b> .....	<b><u>63</u></b>

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### ***ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHENEX dans le département de la Haute-Savoie.

### ***ARTICLE 2 : DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT***

#### **L'accès**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.

#### **La voie de desserte**

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables et des chemins à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

#### **L'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte.

#### **Les espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

#### **Les annexes**

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci. Dans ce cas, le volume par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal. Les piscines ne sont pas considérées comme des constructions annexes.

#### **Les adaptations mineures**

Les dispositions du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures (article L152-3 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **L'aggravation de la non-conformité**

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- par rapport à la limite des voies (article 6)
- tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
  
- par rapport à la limite séparative (article 7) tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative
  
- par rapport à la hauteur toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en plusieurs zones.

La zone urbaine UA comprenant 2 zones UA1 et UA2 où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine UB comprenant 2 zones UB1 et UB2 où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UC où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UE comprenant 2 zones UE1 et UE2 où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone urbaine UX où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

La zone urbaine UZ où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre II du règlement.

**La zone à urbaniser IAU comprenant 4 zones IAU1, IAU1a, IAU2 et IAU 3 où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.**

La zone à urbaniser IIAU comprenant où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant 4 zones A, Aa, Al et As où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant 5 zones Nb, Nc, Ne, Nr et Nv où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

La zone UA correspond aux noyaux des anciens villages et hameaux. A ce titre, toutes les zones UA sont identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme visant à protéger les immeubles à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

#### **ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **En zones UA1 et UA2 :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

#### **ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **En zones UA1 et UA2 :**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat qu'elles soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> par activité,

**Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique**, pour toute construction créant plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 8 logements, un minimum de 20% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux et/ou accession sociale à la propriété.

## **ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité notamment des piétons, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des piétons en toute sécurité, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Réseau de distribution d'eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Réseaux d'assainissement**

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet. Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Les branchements aériens sont interdits.

### **Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Toute opération de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté de Communes du Genevois annexé au PLU.

## **ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,20 m, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en respectant un recul compris entre 1 mètre et 5 mètres à partir de l'alignement des voies,
- dans le respect de l'alignement des bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant.

### **Dispositions particulières**

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

### **Dispositions générales**

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimum de 2 mètres.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau **telle que délimitée au règlement graphique.**

### **Dispositions particulières**

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux piscines. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 mètre. Au-delà de 1,20 mètre, seul le surplus est pris en compte.

## **ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- en zone UA1, 65 % de la superficie du terrain,
- en zone UA2, 50% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de très faible emprise et les édicules de toit tels que paratonnerres, souches de cheminées ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

### **Dispositions générales**

#### **⇒ En zone UA1**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 12 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 9 mètres, **soit un gabarit de construction de type R+2+Comble.**

#### **⇒ En zone UA2**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 10 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres, **soit un gabarit de construction de type R+1+Comble..**

### **Dispositions particulières**

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR**

### **Constructions**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone afin de préserver le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19.

### **Toitures**

Les toitures à un seul pan sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

La pente des toitures sera comprise entre 50% et 100%.

Des pentes différentes pourront être admises pour des éléments de construction (vérandas, serres...) à condition de ne pas excéder 25 % de la surface totale de la toiture.

La pente des toitures des constructions annexes n'est pas réglementée.

### **Clôtures**

Les clôtures pourront être constituées soit de :

- haies vives,
- grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur,
- clôtures pleines.

Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant au minimum trois variétés différentes.

Les haies sont privilégiées aux clôtures. Les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

La hauteur maximale est fixée pour :

- les haies vives à 2,00 mètre,
- les autres clôtures à 1,70 mètre.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.60 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait

des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin, ...). Pour ce faire, les clôtures devront interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

## **ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par logement, - Par opération de 4 logements ou plus,  Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places, + 1 place visiteur  par tranche de 4 logements
<u>Commerce / artisanat / bureaux / hébergement hôtelier / équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u>  - Habitation / Bureaux : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Normes de stationnement pour les deux-roues**

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

### **ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 UA : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **ARTICLE 16 UA : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

### **ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En zones UB1 et UB2 :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

### **ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat qu'elles soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> par activité.

Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique, pour toute construction créant plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 8 logements, un minimum de 20% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux et/ou accession sociale à la propriété.

### **ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité notamment des piétons, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des piétons en toute sécurité, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de plateforme de 5 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Réseau de distribution d'eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Réseaux d'assainissement**

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet. Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

## **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Les branchements aériens sont interdits.

## **Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Toute opération de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté de Communes du Genevois annexé au PLU.

## **ARTICLE 5 UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,20 m, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales et pour les annexes,
- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum pour les annexes non créatives de surface de plancher.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

### **Dispositions particulières**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

### **Dispositions générales**

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau **telle que délimitée au règlement graphique.**

### **Dispositions particulières**

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux piscines. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 mètre. Au-delà de 1,20 mètre, seul le surplus est pris en compte.

## **ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL**

**L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :**

- en zone UB1, 25 % de la superficie du terrain,
- en zone UB2, 50% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de très faible emprise et les édicules de toit tels que paratonnerres, souches de cheminées ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

### **Dispositions générales**

#### **⇒ En zone UB1**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 12 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 9 mètres, **soit un gabarit de construction de type R+2+Comble..**

#### **⇒ En zone UB2**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 10 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres, **soit un gabarit de construction de type R+1+Comble..**

**Les annexes sont limitées à 3,50 mètres de hauteur.**

### **Dispositions particulières**

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR**

### **Constructions**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

### **Toitures**

En cas de toiture en pente, celle-ci sera comprise entre 50% et 100%.

Des pentes différentes pourront être admises pour des éléments de construction

(vérandas, serres...) à condition de ne pas excéder 25 % de la surface totale de la toiture. La pente des toitures des constructions annexes n'est pas réglementée.

### **Clôtures**

Les clôtures pourront être constituées soit de :

- haies vives,
- grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant au minimum trois variétés différentes. Les haies sont privilégiées aux clôtures.

La hauteur maximale est fixée pour :

- les haies vives à 2,00 mètre,
- les autres clôtures à 1,70 mètre.

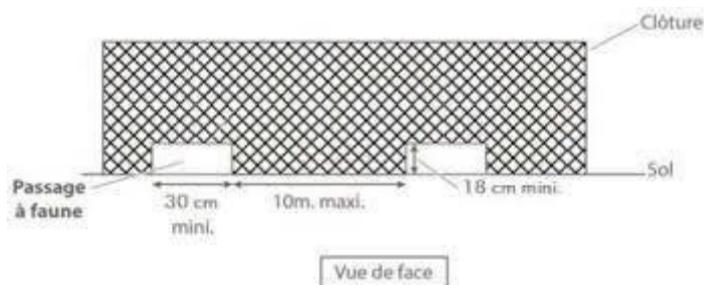
L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.60 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les haies sont privilégiées aux clôtures.

Dans le cas où une clôture est édiflée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin,...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



## ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

### Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par logement, - Par opération de 4 logements ou plus,  Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places, + 1 place visiteur  par tranche de 4 logements
<u>Commerce / artisanat / bureaux / hébergement hôtelier / équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u>  Habitation / Bureaux : voir ci-après <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

### Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Normes de stationnement pour les vélos**

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

### **ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 14 UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 UB : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **ARTICLE 16 UB : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

### **ARTICLE 1 UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

### **ARTICLE 2 UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat qu'elles soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> par activité,

Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique, pour toute construction créant plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 8 logements, un minimum de 20% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux et/ou accession sociale à la propriété.

### **ARTICLE 3 UC : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité notamment des piétons, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des piétons en toute sécurité, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de plateforme de 5 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 UC : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Réseau de distribution d'eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Réseaux d'assainissement**

⇒ *Eaux usées domestiques* :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles* :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet. Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

**Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion** Les branchements aériens sont interdits.

### **Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Toute opération de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté de Communes du Genevois annexé au PLU.

## **ARTICLE 5 UC : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,20 m, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 4 mètres pour les constructions principales et pour les annexes,
- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum pour les annexes non créatives de surface de plancher.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

### **Dispositions particulières**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 7 UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.  
Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau **telle que délimitée au règlement graphique.**

### **Dispositions particulières**

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

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

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux piscines. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 mètre. Au-delà de 1,20 mètre, seul le surplus est pris en compte.

## **ARTICLE 9 UC : EMPRISE AU SOL**

**L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.**

## **ARTICLE 10 UC : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de très faible emprise et les édicules de toit tels que paratonnerres, souches de cheminées ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage : 10 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres, **soit un gabarit de construction de type R+1+Comble.**

**Les annexes sont limitées à 3,50 mètres de hauteur.**

### **Dispositions particulières**

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 11 UC : ASPECT EXTERIEUR**

### **Constructions**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

### **Toitures**

En cas de toiture en pente, celle-ci sera comprise entre 50% et 100%.

Des pentes différentes pourront être admises pour des éléments de construction (vérandas, serres...) à condition de ne pas excéder 25 % de la surface totale de la toiture. La pente des toitures des constructions annexes n'est pas réglementée.

## **Clôtures**

Les clôtures pourront être constituées soit de :

- haies vives,
- grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant au minimum trois variétés différentes. Les haies sont privilégiées aux clôtures.

La hauteur maximale est fixée pour :

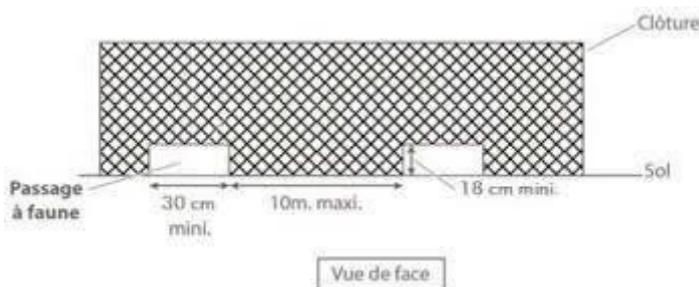
- les haies vives à 2,00 mètre,
- les autres clôtures à 1,70 mètre.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,60 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Dans le cas où une clôture est édiflée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin, ...). Pour ce faire, les clôtures devront interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



## **ARTICLE 12 UC : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
- Par logement, - Par opération de 4 logements ou plus,  Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places, + 1 place visiteur  par tranche de 4 logements
<u>Commerce / artisanat / bureaux / hébergement hôtelier / équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u>  Habitation / Bureaux : voir ci-après	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Normes de stationnement pour les vélos**

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

### **ARTICLE 13 UC : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

60% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 14 UC : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 UC : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **ARTICLE 16 UC : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

### **ARTICLE 1 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions permanents ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les étangs, les carrières.

Sont en outre interdits en zone UE1 :

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;

Sont en outre interdits en zone UE2 :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses,

### **ARTICLE 2 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont en outre admis sous conditions en zone UE2 :

- Les exhaussements et affouillements du sol dans la limite de 2 mètres par rapport au terrain naturel (altimétrie définie à l'approbation du PLU).

### **ARTICLE 3 UE : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité notamment des piétons, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

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

### **Voirie**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et

à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des piétons en toute sécurité, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

## **ARTICLE 4 UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Réseau de distribution d'eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Réseaux d'assainissement**

#### *⇒ Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

#### *⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

#### *⇒ Eaux pluviales*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

**Toute parcelle doit chercher en priorité à :**

- limiter l'imperméabilisation des sols,**
- favoriser l'infiltration,**
- faire de la rétention avant rejet au réseau.**

**En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet. Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.**

Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Les branchements aériens sont interdits.

## **ARTICLE 5 UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales**

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

## **ARTICLE 7 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Les constructions seront implantées soit sur limite soit en respectant un recul minimal de 1 mètre.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau **telle que délimitée au règlement graphique.**

### **Disposition particulière :**

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

Non réglementée

### **ARTICLE 9 UE : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 10 UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 11 UE : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE 12 UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

### **ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 14 UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE 15 UE : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

**ARTICLE 16 UE : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

### **ARTICLE 1 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles citées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions permanents ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
  - Les étangs, les carrières.

### **ARTICLE 2 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
  - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
  - que la surface de plancher du logement soit limitée à 40 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 3 UX : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité notamment des piétons, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

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

### **Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des piétons en toute sécurité, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

## **ARTICLE 4 UX : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

#### *⇒ Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### *⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### *⇒ Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

**Toute parcelle doit chercher en priorité à :**

- limiter l'imperméabilisation des sols,**
- favoriser l'infiltration,**
- faire de la rétention avant rejet au réseau.**

**En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet. Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.**

**Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.**

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements aériens sont interdits.

## **ARTICLE 5 UX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 0,60 m, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum à partir de l'alignement des voies.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

## **ARTICLE 7 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 0,60 m. Au-delà de 0,60 m, seul le surplus est pris en compte.

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau telle que délimitée au règlement graphique.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

Non réglementé

### **ARTICLE 9 UX : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 10 UX : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres entre le point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

### **ARTICLE 11 UX : ASPECT EXTERIEUR**

#### **Constructions**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôtures**

Les clôtures pourront être constituées soit de :

- haies vives,
- grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant au minimum trois variétés différentes. Les haies sont privilégiées aux clôtures.

La hauteur maximale est fixée pour :

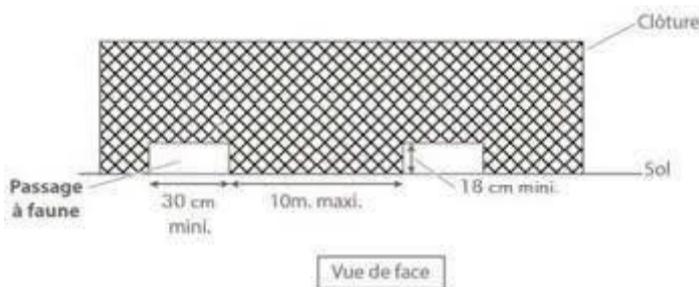
- les haies vives à 2,00 mètre,
- les autres clôtures à 1,70 mètre.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,60 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Dans le cas où une clôture est édiflée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin, ...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



## **ARTICLE 12 UX : STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.

Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement de deux-roues, une aire ou un local destiné au stationnement des deux-roues devra être réalisé.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

### **ARTICLE 13 UX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

Tout dépôt permanent de matériaux divers, gravats, merlonnage de terre est strictement interdit en façade visible depuis la voie publique.

### **ARTICLE 14 UX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 UX : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **ARTICLE 16 UX : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ**

### **ARTICLE 1 UZ : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UZ2.

### **ARTICLE 2 UZ : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service autoroutier, d'être liées à l'activité autoroutière (station-service, hôtel, restaurant, aire de jeux et de détente, sanitaire, stationnement, etc.) et d'être réalisées par l'exploitant.

### **ARTICLES 3 UZ A 10 UZ**

Non réglementé

### **ARTICLE 11 UZ : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE 12 UZ A 16 UZ**

Non réglementé

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

Les zones IAU correspondent à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En sus du règlement, s'appliquent les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones.

Quatre types de zones IAU existent sur Chenex : IAU1, IAU1a, IAU2 et IAU3.

#### **ARTICLE 1 IAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

#### **ARTICLE 2 IAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans toutes les zones AU, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat qu'elles soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> par activité,

Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique, pour toute construction créant plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 8 logements, un minimum de 20% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux et/ou accession sociale à la propriété.

## **ARTICLE 3 IAU: ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment des piétons, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des piétons en toute sécurité, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de plateforme de 5 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 IAU: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Réseau de distribution d'eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Réseaux d'assainissement**

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet. Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Les branchements aériens sont interdits.

### **Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Toute opération de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté de Communes du Genevois annexé au PLU.

## **ARTICLE 5 IAU: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 IAU: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,20 m, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

### **Dispositions générales**

En zone IAU1 et IAU2, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales et pour les annexes,
- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum pour les annexes non créatives de surface de plancher.

En zone IAU1a, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 4 mètres.

En zone IAU3, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 4 mètres pour les constructions principales et pour les annexes,
- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum pour les annexes non créatives de surface de plancher.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

### **Dispositions particulières**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 7 IAU: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

### **Dispositions générales**

En zone IAU1, IAU2, IAU3, les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative
- avec un recul minimum de 2 mètres.

En zone IAU1a, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 4 mètres des limites séparatives latérales.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau **telle que délimitée au règlement graphique.**

### **Dispositions particulières**

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum

de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux piscines. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 mètre. Au-delà de 1,20 mètre, seul le surplus est pris en compte.

### **ARTICLE 9 IAU: EMPRISE AU SOL**

En zone IAU1, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

En zone IAU2 et IAU3, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 10 IAU: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition et mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de très faible emprise et les édicules de toit tels que paratonnerres, souches de cheminées ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales**

##### **⇒ En zone IAU1a**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 12 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 9 mètres, soit un gabarit de construction de type R+2+Comble.

##### **⇒ En zone IAU1, IAU2 et IAU3**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 10 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres, soit un gabarit de construction de type R+1+Comble.

Les annexes sont limitées à 3,50 mètres de hauteur.

### **Dispositions particulières**

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 11 IAU: ASPECT EXTERIEUR**

### **Constructions**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

### **Toitures**

En cas de toiture en pente, celle-ci sera comprise entre 50% et 100%.

Des pentes différentes pourront être admises pour des éléments de construction (vérandas, serres...) à condition de ne pas excéder 25 % de la surface totale de la toiture.

**La pente des toitures des constructions annexes n'est pas réglementée.**

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètre.

Les clôtures pourront être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

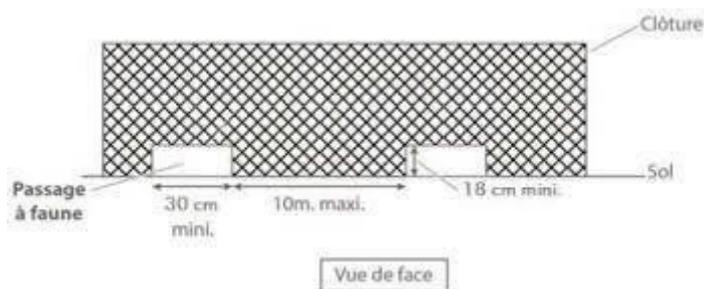
Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant au minimum trois variétés différentes.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.60 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Les haies sont privilégiées aux clôtures.

Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin,

...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



## ARTICLE 12 IAU: STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

### Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par logement, - Par opération de 4 logements ou plus,  Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places, + 1 place visiteur  par tranche de 4 logements
<u>Commerce / artisanat / bureaux / hébergement hôtelier / équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u>  Habitation / Bureaux : voir ci-après <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

En zone IAU3, il est exigé 2 places par logement dont au moins une couverte ou intégrée au bâtiment.

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Normes de stationnement pour les vélos**

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

## **ARTICLE 13 IAU: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE 14 IAU: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 IAU: OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE 16 IAU: OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

### **ARTICLE 1 IIAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE 2 IIAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières ;
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes ainsi que les ouvrages d'énergie électrique nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises.
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes ainsi que les ouvrages d'énergie électrique nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises.

### **ARTICLE 3 IIAU : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

### **ARTICLE 4 IIAU : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 5 IIAU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 6 IIAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

### **ARTICLE 7 IIAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE 9 IIAU : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 10 IIAU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 11 IIAU : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE 12 IIAU : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**ARTICLE 13 IIAU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 14 IIAU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE 15 IIAU : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 IIAU : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

#### **ARTICLE 1 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **En toutes zones :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 2 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **En zones A et Aa :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux si elles ne compromettent pas l'exploitation agricole
- L'aménagement, dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions autres qu'habitation,
- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU,
- Les constructions annexes à l'habitation limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m<sup>2</sup> par unité foncière à condition d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation.
- **Les exhaussements et affouillements s'ils n'aggravent pas la vulnérabilité aux risques naturels et s'intègrent au paysage agricole environnant.**

##### **En zone A :**

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole à condition que :
  - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'exploitation,
  - que la surface de plancher du logement soit limitée à 40 m<sup>2</sup>.
  - La construction du ou des bâtiments d'exploitation soit réalisée avant ou simultanément au logement.

##### **En zone AI :**

- La construction de bâtiments d'activités liés à l'activité équestre
- L'aménagement d'un logement de fonction dans le volume du bâtiment d'activités et dans la mesure où il est lié à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **En zone As :**

- Les installations et constructions liées à la station d'épuration,
- **Le stockage de déchets verts,**
- **les exhaussements, affouillements et remblaiements s'ils participent à une renaturation du site et à l'amélioration des caractéristiques agronomiques des sols.**

### **ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité notamment des piétons, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et à la destination des constructions.

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

### **ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Réseau de distribution d'eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **Réseaux d'assainissement**

##### *⇒ Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement au réseau public si celui-ci est réalisé.

##### *⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

##### *⇒ Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols

et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

### **ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

Hors agglomération, toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à :

- 18 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

En agglomération, toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies, y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

### **ARTICLE 7 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dispositions générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

#### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau **telle que délimitée au règlement graphique.**

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

Non réglementé

## **ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL**

### **En zone A1 :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **En zones A et Aa :**

⇒ *Bâtiment agricole*

Les bâtiments d'exploitation ne doivent pas excéder 12 mètres au faîtage.

⇒ *Habitation*

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 10 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres

⇒ *Constructions annexes*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

### **En zone A1 :**

⇒ *Bâtiments d'activité*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

### **En zone As :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

## **ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans toute la zone :**

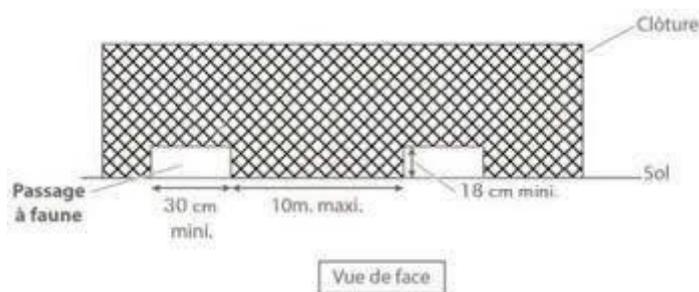
Les clôtures agricoles sont autorisées.

Les terrains sur lesquels sont édifiées des constructions à usage d'habitation peuvent être clôturés.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

Les haies sont privilégiées aux clôtures.

Dans le cas où une clôture est édiflée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin, ...). Pour ce faire, les clôtures devront interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



## **ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

## **ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars agricoles, silos...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

## **ARTICLE 14 A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 A : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE 16 A : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N**

#### **ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Dans toutes les zones :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 2 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans toutes les zones :**

- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt ;
- Les aménagements liés à la valorisation des milieux naturels (cours d'eau, cheminements piétonniers, passerelles...)

##### **En zone Nc :**

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 2 logements par unité foncière,
- Les constructions annexes à l'habitation.
- **Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visant à la réduction des nuisances sonores s'ils se localisent en limite d'une zone Uz (emprises de l'autoroute) et s'ils présentent une hauteur maximum de 3 mètres par rapport au terrain naturel.**

##### **En zone Ne :**

- Les constructions et installations liées au cimetière,
- Les aires de stationnement,

### **En zone Nv :**

- les vergers existants devront être préservés. En cas de destruction, ils devront être remplacés.

### **En zone Nr**

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la préservation des zones humides

## **ARTICLE 3 N : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment des piétons, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et à la destination des constructions.

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

## **ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Réseau de distribution d'eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### **Réseaux d'assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

### **ARTICLE 5 N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

Hors agglomération, toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à :

- 18 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

En agglomération, toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies, y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

#### **Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

## **ARTICLE 7 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau **telle que délimitée au règlement graphique.**

### **Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **En zone Nc :**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage : 10 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres.

## **ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans toute la zone**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou

à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

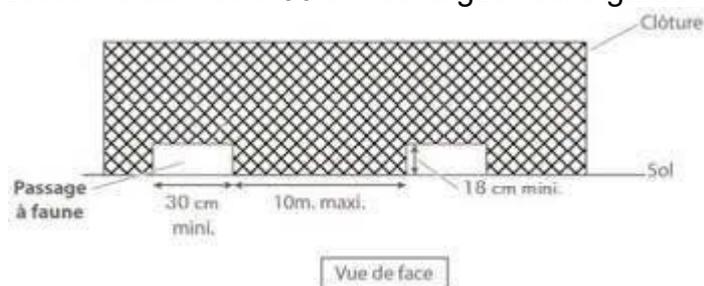
Les clôtures agricoles sont autorisées.

Les terrains sur lesquels sont édifiées des constructions à usage d'habitation peuvent être clôturés.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

Les haies sont privilégiées aux clôtures.

Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin,...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



## **ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

## **ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

## **ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

## **ARTICLE 15 N : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

**ARTICLE 16 N : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## ANNEXE : liste des végétaux

LISTE DES ARBUSTES ESPECES LOCALES														
Nom latin	Nom de l'auteur	Nom vernaculaire	Famille	Type de sol	Hauteur	Exposition	Fleur	Fruit	Longévité	Zone sèche	Zone humide	Feuillage	Ligne	QT
<b>FEUILLUS</b>														
<i>Acer campestre</i>	Linné	Erable champêtre	Acéracées	sols riches en azote / légèrement calcaire / limon argiles / humus mull	12m-15m	héliophile	monoïque	sammars	150 ans	oui	oui	caduque	3	2
<i>Acer opalus</i>	Linné	Erable à feuilles d'obier	Acéracées	pH basique à neutre / calcaires / humus mull	8m-15m	héliophile ou 1/2 ombre	monoïque	sammars	élevée	oui	oui	caduque	3	2
<i>Acer platanoïdes</i>	Linné	Erable plane	Acéracées	sols riches en azote / frais et bien aérés / argiles / humus mull	20m-30m	1/2 ombre	monoïque	sammars	200 ans	oui	oui	caduque		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Linné	Erable sycomore	Acéracées	sols riches / bien aérés et frais / calcaires siliceux / humus mull	20m-30m	héliophile ou 1/2 ombre	monoïque	sammars	300-500 ans	oui	oui	caduque		
<i>Alnus glutinosa</i>	Gaertner (L.)	Aulne noire	Bétulacées	sols + ou - riches / argileux / humus variable	20m-25m	héliophile	monoïque	strobilles	120 ans	non	oui	caduque		
<i>Alnus cordata</i>	Gaertner (L.)	Aulne blanc	Bétulacées	sols riches en azote / pH basique à neutre / caillouteux argiles / humus mull	7m-20m	héliophile	monoïque	strobilles	60-100 ans	non	oui	caduque	3	2
<i>Amelanchier ovalis</i>	Medicus	Amélanchier commun	Rosacées	pH très variable (souvent basique) / calcaires / humus mull à hydromull	2m-3m	héliophile	hermaphrodite	fausses drupes ovoïdes noires	faible	oui	non	caduque	2	

**LISTE DES ARBUSTES ESPECES LOCALES**

Nom latin	Nom de l'auteur	Nom vernaculaire	Famille	Type de sol	Hauteur	Exposition	Fleur	Fruit	Longévité	Zone sèche	Zone humide	Feuillage	Ligne	QT
<b>FEUILLUS</b>														
<i>Arctostaphylos uva-ursi</i>	Sprengel (L.)	Raisin d'ours	Ericacées	sols pauvres en azote / pH neutre à acide / calcaire argiles de décarbonatation / humus tangel ou moder	0,5m-2m	héliophile à 1/2 ombre	hermaphrodite	baies globuleuses noires bleuâtres	faible	oui	non	persistant	1	
<i>Betula pendula</i>	Roth	Bouleau verruqueux	Bétulacées	sols pauvres / caillouteux / humus mull	20m-25m	héliophile	monoïque	capsules	100 ans	oui	oui	caduque		
<i>Calluna vulgaris</i>	Hull (L.)	Bruyère commune	Ericacées	pH très acide / sableux tourbeux parfois argileux / humus mor	0,5m-1m	héliophile ou 1/2 ombre	hermaphrodite	petite capsules velues	50ans	oui	oui	caduque		
<i>Carpinus betulus</i>	Linné	Charme commun	Corylacées	sols frais et riches / argiles / humus mull	10m-25m	ombre ou 1/2 ombre	monoïque	akènes	100-150 ans	oui	oui	caduque	3	2
<i>Castanea sativa</i>	Miller	Châtaignier commun	Fagacées	sols pauvres / pH acides / sables et limon / humus mull à moder	25m-35m	héliophile ou 1/2 ombre	monoïque	bogue contenant 1-3 châtaignes	500 - 1500 ans	non	oui	caduque		
<i>Clematis vitalba</i>	Linné	Clématite des haies	Renonculacées	sols riches en azote / pH basique à légèrement acide / humus mull	20m (liane)	héliophile	hermaphrodite	akènes	25 ans	oui	oui	caduque		
<i>Cornus mas</i>	Linné	Cornouiller mâle	Cornacées	sols riches en base et en calcaire / humus mull	2m-6m	héliophile ou 1/2 ombre	hermaphrodite	drupes orangé et ovoïde	300 ans	oui	oui	caduque	2	
<i>Cornus sanguina</i>	Linné	Cornouiller sanguin	Cornacées	sols riches / calcaire / humus mull	2m-5m	héliophile ou 1/2 ombre	hermaphrodite	drupes noires bleuté	faible	oui	oui	caduque	2	

