

DEPARTEMENT DE L'AIN

PREVESSIN-MOENS

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2017 approuvant la modification n°3 du PLU de PREVESSIN-MOENS.

Le Président,
Christophe BOUVIER

PIECE N°2

SOMMAIRE

PREAMBULE p. 3

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" p. 10

- Zones U, dont les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc3*, Uc4, Uc5*, Up, Ue et Ue1 p.11
- Zones UX, dont le secteur UX1 p.29

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU" p. 41

- Zones 1AU, dont les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AUp p. 42
- Zones 2AU p.56

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" p.59

- Zones A, dont les secteurs : p.60
 - **Ap** : secteur de préservation du paysage
 - **Ae** : secteur de gestion et de développement des installations du CERN

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" p. 71

- Zones N, dont les secteurs : p. 72
 - **Nh** : secteur de gestion et de protection des zones humides
 - **Nr** : secteur de gestion des remblais inertes
 - **Ng** : secteur de gestion et de développement des activités golfiques
 - **Np** : secteur de gestion et d'aménagement du parc public du château
 - **Ne** : secteur de gestion et de développement des installations du CERN
 - **Nv** : secteur à vocation d'accueil des gens du voyage
 - **Nb** : secteur de gestion du bâti dispersé

ANNEXE p. 85

PREAMBULE

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Prévessin-Moëns comporte :

"un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être **cohérent** avec :

- le rapport de présentation du P.L.U. de Prévessin-Moëns,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- les Orientations d'Aménagement concernant les espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Prévessin-Moëns.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

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

- **"U"** pour les zones urbaines ; ces zones font l'objet des articles du **titre I.**
- **"AU"** pour les zones à urbaniser ; ces zones font l'objet des articles du **titre II.**
- **"A"** pour les zones agricoles ; ces zones font l'objet des articles du **titre III.**
- **"N"** pour les zones naturelles et forestières ; ces zones font l'objet des articles du **titre IV.**

Le P.L.U. définit également :

- **Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.

- **Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Chaque titre du règlement comprendra au plus 14 articles, puisque **chaque règle est dorénavant facultative**, à l'exception de :

- l'**article 6** sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'**article 7** sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1. **Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme** (Cf. rappel p.7) énumérés à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - Article R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R. 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique.
 - Article R. 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R. 111-14-2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R. 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
 - Article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
2. **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, et qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (liste et plan).
3. **Les périmètres visés à l'article R. 123-13**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du P.L.U., qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, et notamment :
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (article L. 211-1).
 - Les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 (impliquant l'obtention obligatoire d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments).
 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111.10.
 - Le périmètre délimité en application de la réglementation sur les semis et plantations d'essences forestières couvrant l'ensemble de la commune par arrêté préfectoral du 09/09/2002.
 - Le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 09/05/2001.

- Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, créée par délibération du Conseil Municipal, le 05 septembre 2002.
 - Les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports.
4. **L'article L.123-1-16°** (pouvant concerner le logement locatif, et l'accession sociale). Ce dernier est ainsi rédigé :
- "Les PLU (...) peuvent (...) délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".*
- "des secteurs..." : à considérer comme des périmètres repérés sur le document graphique, voire des zones entières du PLU.
 - "un programme de logements" : à considérer comme "opération de construction ou de réhabilitation de logements".
5. **L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme** relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire. Ce dernier est ainsi rédigé :
- "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable".*
6. **L'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme** relatif au refus de permis de construire pour insuffisance des réseaux. Ce dernier est ainsi rédigé :
- "Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés."*
- A compter du 1^{er} octobre 2007 (article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007) :
- "Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :*
- a) *De leur très faible importance ;*
 - b) *De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;*
 - c) *Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;*
 - d) *Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation".*
7. **Les autres législations**, concernant notamment :
- **les vestiges archéologiques découverts fortuitement**,
Les sites archéologiques sont protégés par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des sites archéologiques et collections publiques, et par celle du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Toute découverte de quelque ordre, que ce soit des structures, des objets, de la monnaie, etc. ..., doit être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional d'Archéologie (Lyon), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

- **la protection et la mise en valeur des paysages** (loi du 8 janvier 1993).
- **la protection de la ressource en eau** (lois du 3 janvier 1992 et du 30 décembre 2006).

8. L'article L. 111-3 du code rural :

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Prévessin-Moëns (à la date d'approbation du PLU).

Article R. 111-2 :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Article R. 111-3 :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit".

Article R. 111-4 :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologique".

Article R. 111-14-2 :

(Abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} juillet 2007).

Article R. 111-15 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} juillet 2007).

Article R. 111-21 :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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".

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} juillet 2007).

ELEMENTS DE RAPPEL

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, **les constructions ou travaux exemptés du permis de construire**, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale "et de ceux visés au 1er alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux (..)".

- **L'édification de clôtures** est subordonnée à une déclaration préalable selon l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration.

A ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des prescriptions spéciales concernant la nature la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les prescriptions qui concernent les clôtures sont définies à l'article 11 du présent règlement.

- **Les installations et travaux divers** définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les bâtiments et installations provisoires ou légères sont autorisés en toutes zones urbaines, dès lors qu'ils sont nécessités par la réhabilitation, la restructuration ou la réalisation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt général.

- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- **Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.
- **Les accès sur les routes départementales sont réglementés** en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.
- S'agissant de **l'écoulement naturel des eaux**, l'article 640 du Code Civil prévoit que les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire du fonds inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche cet écoulement et le propriétaire du fonds supérieur ne doit rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Le riverain n'a pas le droit de faire des travaux qui ont pour effet de refouler les eaux sur la voie publique et, d'une manière plus générale, de compromettre ou d'interdire l'écoulement des eaux.

Servitude d'écoulement des eaux. Si la situation des lieux n'a pas substantiellement été modifiée depuis trente ans, en tout point où la voie publique surplombe une propriété privée riveraine, une servitude d'écoulement d'eau peut être considérée comme acquise au profit de la collectivité publique maîtresse de la voie et à l'encontre du propriétaire riverain.

Il s'agit d'une servitude continue au sens de l'article 688 du Code Civil.

La servitude d'écoulement des eaux peut être acquise par prescription trentenaire si les lieux n'ont pas subi de modifications substantielles depuis trente ans.

TITRE I

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES "U" et "UX"**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

ARTICLE LIMINAIRE

La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Au sein de la zone U, sont identifiés :

- **un secteur Uc**, correspondant au centre urbain actuel de Prévessin-Moëns ainsi qu'à ses abords, au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites,
- **des secteurs Uc1 et Uc2**, dans lesquels une modulation du Coefficient d'Occupation des Sols est introduite pour promouvoir un développement compatible avec les densités actuelles de ces secteurs,
- **un secteur Uc3***, à vocation dominante d'habitat au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la mixité de l'habitat sont introduites,
- **un secteur Uc4**, à vocation dominante d'habitat au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la mixité de l'habitat sont introduites,
- **un secteur Uc5***, à vocation dominante d'habitat au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la mixité de l'habitat sont introduites,
- **des secteurs Up**, à dominante d'habitat pavillonnaire, dont l'objectif est de maintenir leurs homogénéités, de gérer le bâti existant, de permettre d'achever leurs faibles possibilités de développement tout en améliorant leur intégration dans le site,
- **des secteurs Ue**, à vocation spécifique de gestion et de développement des équipements publics et du C.E.R.N.
- **un secteur Ue1**, dit du Château de Prévessin, à vocation spécifique d'activités économiques à forte valeur ajoutée dans le domaine du savoir-faire économique du bassin franco-genevois

- **Des périmètres délimités au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme**, qui recouvrent des **ensembles bâtis historiques ou traditionnels d'origine rurale** ainsi que les **éléments de patrimoine bâti isolés**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité** (haies bocagères et arbres isolés) **identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme** pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : En vertu du principe général de mixité¹, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière.

Article 1- U - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone U, y compris les secteurs U_c, U_{c1}, U_{c2}, U_{c3}^{*}, U_{c4}, U_{c5}^{*} et U_p :

- les constructions à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, sauf dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs U_e et U_{e1} :

- les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

Article 2- U - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, ainsi que dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

¹ Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions dans la mesure où elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11 de ladite zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

L'implantation de cuves et réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés ou de tout autre produit dangereux desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés dans des bacs de rétention étanches, suivants les prescriptions techniques en vigueur.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir,²

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.³

Dans la zone U et le secteur Uc3*, Uc4 et Uc5*, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- commerce et artisanat ayant une vocation de service de proximité,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux et services.

² Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

³ Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Uc, Uc1 et Uc2, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ait une fonction urbaine et que leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Dans les secteurs Up, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- bureaux et services.

Dans les secteurs Ue :

- les constructions et installations de toute nature à condition :
 - qu'elles aient vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les logements d'accompagnement de ces équipements.
 - ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des équipements du C.E.R.N.
- la construction de structures mobiles provisoires à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements scolaires.

Dans le secteur Ue1, les activités économiques à forte valeur ajoutée dans le domaine du savoir-faire économique du bassin franco-genevois à condition qu'elles permettent le développement en partenariat avec les collectivités locales, d'actions ou d'équipements d'intérêt général, dans le domaine de la culture, de l'information, de l'éducation, de l'animation et des loisirs.

Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz, en application de la circulaire du 04 août 2006.

Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 111.10 du Code de l'Urbanisme, au lieu-dit "La Bretonnière", à Vésegnin et dans le centre, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuse les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123.1.16 du Code de l'Urbanisme, une servitude a été instituée, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements défini par la commune.

Ainsi, l'obligation est d'affecter un pourcentage du programme de logements considéré à des catégories de logements aidés selon les proportions suivantes :

- au lieu-dit "**Aux Pugins**" (zone U* **et secteur Uc3***) et à "**Vésegnin**" (zone U) 25% du nombre de logements réalisés dont 15% en PLAI, 75% en PLUS et 10% en PLS.
- au lieu-dit "**Aux Pugins**" (secteur Uc2), 20% du nombre de logements réalisés.
- **au lieu-dit "Aux Pugins"** (secteur Uc4) : 30% du nombre de logements réalisés.
- **au lieu-dit "Bretonnière"** (secteur Uc5*) : 30% du nombre de logements réalisés.
- **au lieu-dit "Moëns Village"** (secteur U) : 25% du nombre de logements réalisés.
- à "**Brétigny**" (zone U*), 20% du nombre de logements réalisés dont 90% en PLUS et 10% en PLS.

La répartition des logements socialement aidés devra être conforme au PLH du Pays de Gex approuvé en décembre 2010.

Cette disposition s'applique à toute opération d'aménagement (lotissement, Z.A.C., permis unique, A.F.U.) prévoyant la réalisation d'un programme de logements. Sur chaque lot ou îlot issu de cette opération, le projet soumis à permis de construire doit comporter un nombre de logements locatifs aidés tel que, en prenant en compte les logements déjà autorisés, les pourcentages fixés par le règlement soient respectés.

Toute opération d'habitat d'au moins 5 logements, en densification ou en extension, comportera 1 logement social par tranche de cinq logements réalisés.

Pour les secteurs identifiés par un astérisque (au présent règlement et au document graphique), toute autorisation d'urbanisme devra porter sur la totalité du tènement foncier de la zone (ex : U*).

Le secteur identifié par un prime ('), au règlement et au document graphique du PLU, ne peut être ouvert à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles.

Toutefois, leur superficie, leur localisation, leur configuration, leur aménagement et leur desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3- U - ACCES ET VOIRIE

3.0 - Dispositions concernant les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5% à partir de la chaussée de la voie publique.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins :

- 6,5 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
- 5 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- une chaussée inférieure, jusqu'à 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 25 m de diamètre devra être aménagée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article 4- U - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, vérandas, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière, réseaux) et leur rétention (citerne ou dispositif de rétention), conformément aux dispositions prescriptives figurant aux annexes sanitaires du P.L.U. relatives aux eaux pluviales auxquelles le pétitionnaire se reportera.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Si l'opération projetée nécessite la mise en place d'un transformateur, celui-ci devra être intégré à la construction. En cas d'impossibilité technique, il devra faire l'objet d'un traitement architectural adapté à l'environnement bâti.

4.4 - Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

4.5 - Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Article 5- U - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article 6- U - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long de la RD 35.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- **dans les secteurs Uc, Uc1 et Uc2**, recul de 3 m minimum ou être implantées en limite,
- **dans la zone U et les secteurs Uc3*, Uc4, Uc5* et Up**, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- **dans les secteurs Ue et Ue1, ainsi que dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme,**
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (*ex : locaux poubelles*) ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains et leur rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques.

Article 7- U- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées et accolées à une construction.

7.1 - Règles générales

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

- dans la zone U et les secteurs Uc3*, Uc4, Uc5* et Up, à 4 m,
- dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Ue et Ue1 et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, à 3 m.

Dans le secteur Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :

- soit respecter l'ordonnement des façades des constructions existantes,
- soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U :

- Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :
 - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (*ex : locaux poubelles*) ou d'intérêt collectif,
 - stationnements souterrains et leur rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - bâtiments annexes ouverts accolés ou non au bâtiment principal, à usage de stationnement ou d'abri bois, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
 - bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,

- Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Article 8- U - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale à respecter, entre deux ou plusieurs constructions principales non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, ne peut être inférieure à 8 mètres. La distance entre une construction principale et une annexe non contiguës n'est pas réglementée.

Article 9- U - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)⁴ des constructions :

- **dans la zone U et les secteurs Uc1, Uc2, Uc3*, Uc4, Uc5*, Ue et Ue1**, n'est pas réglementé,
- **dans le secteur Up** : le CES ne doit pas dépasser 0,18. Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, ces derniers bénéficient d'une possibilité d'emprise au sol supplémentaire de 20% de leur surface d'emprise au sol existante.
- **dans le secteur Uc**, ne doit pas dépasser 0,30,
- **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme**, ne doit pas dépasser 0,50,

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les annexes fonctionnelles accolées ou non aux constructions principales. Toutefois, en cas d'extensions au-dessus d'annexes, il est rappelé que l'emprise de l'annexe sera alors considéré dans le volume de la construction et que l'emprise au sol considérée prendra donc en compte la projection au sol de l'ensemble du bâtiment.
- les stationnements souterrains et leur rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10- U - HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,

⁴ C.E.S. : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

- au point le plus haut pour les toitures terrasse.

La dalle de rez-de-chaussée niveau fini ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel à l'axe de corps de bâtiment, et en aucun cas supérieur à 1 m au point le plus défavorable. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitat de type collectif.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères ...).

10.1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur Uc**, 16 m, soit R+3+C ou R+2+AT+C,
- **dans les secteurs Uc1 et Uc2**, 13 m, soit R+2+C ou R+2+AT,
- **dans les secteurs Uc3*, Uc4 et Uc5***, 13,2 m, soit R+2+C ou R+2+AT,
- **dans la zone U**, 11 m, soit R+1+C ou R+1+AT,
- **dans les secteurs Up**, 9 m, pour les constructions avec toitures à pans et 7m pour les constructions avec toitures terrasses, soit R+1 ou R+1+C.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- **dans les secteurs Ue et Ue1**,
- **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.**

Article 11- U - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, notamment au regard de l'utilisation d'énergies renouvelables et de la mise en œuvre d'architectures bioclimatiques, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers, ...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 - Implantation et volume

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

Pour chaque bâtiment à usage d'habitation, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 20 mètres. Les annexes, lorsqu'elles sont accolées, sont comprises dans le linéaire de façade. Pour les bâtiments existants non conformes à ces règles à l'approbation de la modification du PLU, ils peuvent s'étendre sur un linéaire de façade maximum de 20% du linéaire existant. .

11.2 - Aspect des façades

Dans les secteurs Uc, Uc1 et Uc2, l'aspect minéral doit être dominant en façades.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'utilisation de teintes vives, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou balcon devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet architectural collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront d'aspect grattés.
- la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture,
- les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois, à baraudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...),
- les volets seront en bois et à battants :
 - soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites),
 - soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle.

- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des ouvertures existantes et préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).
- l'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

Dans les secteurs Ue et Ue1 et pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptées,
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des percements, des matériaux employés et de leurs teintes,
- les matériaux employés, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

11.3 - Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Dans les secteurs Ue et Ue1 et pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés qui seront appréciés selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous.
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux structures mobiles provisoires nécessaires au fonctionnement des équipements scolaires.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise :

- **dans la zone U, y compris les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc3*, Uc4 et Uc5***, entre 40 et 60%,
- **dans les secteurs Up**, entre 40 et 80%,
- **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme**, entre 50 et 90%.

Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, locaux techniques ...

Dans les secteurs Up :

- les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage,
- pour les constructions annexes, et en cas de pans de toiture dissymétriques, le rapport au pignon doit être supérieur à 1/2.

Pour les toitures-terrasses, plates ou à faible pente, elles peuvent être admises :

- **dans la zone U, et les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc3*, Uc4 et Uc5***, en proportion inférieure à 30% de la projection au sol de la surface totale des toitures du programme de construction concerné par l'autorisation d'urbanisme, si le projet architectural le justifie.
- **dans les secteurs Up et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme**, les toitures-terrasses en faible proportion par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment pour le traitement de certains éléments de liaison entre corps de bâtiments ou de garage.
- **dans les secteurs Up**, les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes.
Elles seront de dimension maximum 120X135 et peuvent être regroupées en verrières.
- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture. Cependant, ces éléments devront avoir des dimensions réduites.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, à l'exception des périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- les toitures à pans doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction, et l'emploi de tuiles de teinte grise est autorisé dans le cadre de l'installation de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques en toiture.
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- les toitures à pans doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge ; toutefois, l'emploi du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction. En outre, d'autres matériaux peuvent être autorisés afin de respecter les caractéristiques architecturales de la construction.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00 m, et/ou d'un système à claire-voie, ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,50 m sans que la hauteur totale de la clôture ne dépasse 1,50 m.

Cas particuliers

En bordure de la RD 35^b, les murs anti-bruits, d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m, sont autorisés sur une profondeur de 10m maximum à partir de l'emprise de la voie.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. Dans le cas de réalisation de nouvelles clôtures, celles-ci doivent être conçues dans un esprit de continuité avec les autres clôtures.

Dans les secteurs Ue et Ue1 :

- compte-tenu des impératifs de sécurité liés aux installations présentes, la hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés, mais doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

11-5 - Antennes

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doivent être regroupées par propriété ou copropriété.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- en raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, les antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doivent être regroupées par propriété ou copropriété.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faitage.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public.

Article 12- U - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation, **dans l'ensemble des secteurs de la zone U :**

- pour l'habitat individuel, 2 places par logement,
- pour toute autre forme d'habitat, 2 places par logement dont 1 couverte.

Pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements, **dans l'ensemble des secteurs de la zone U :**

- 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements.

Dans le secteur Uc4, il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- pour l'habitat individuel, 2 places par logement,
- pour toute autre forme d'habitat, 2 places par logement dont 1,2 couverte.

Pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements, il est exigé 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements.

Pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

Dans le secteur Uc5*, il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- pour l'habitat individuel, 2 places par logement,
- pour toute autre forme d'habitat, 2 places par logement dont 1,5 couverte.

Pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements, il est exigé 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements.

Pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé 1 place minimum par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme,**

- 1,5 place par logement.

Par ailleurs, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parking des deux roues intégré à la construction.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes,

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration,

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services,

- 1 place par tranche de 15 m² de S.H.O.N.

Pour les constructions à usage de commerces ou d'activité commerciale liée à une activité artisanale,

- 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N de surface de vente si cette dernière est inférieure ou égale à 120 m²,
- une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire si la surface de vente est supérieure à 120 m².

Dans les secteurs Ue et Ue1, et pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif dans les autres secteurs de la zone U, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples des tranches de S.H.O.N. ci-avant ou tout solde résultant de la division du nombre de logements par 4, implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension, de réaménagement ou de changement de destination des constructions existantes, ne sont pris en compte que les nouvelles unités de logements ou d'activités créées.

Dans le secteur Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou partie, de l'obligation ci-dessus en versant la participation financière correspondante.

Article 13- U - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera

fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, notamment, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé de plus de 6 logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) sur au moins 5% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Dans les secteurs Up, 50% de la surface du tènement foncier concerné par l'autorisation d'urbanisme devra être affecté à des espaces verts et ce hors voie de desserte et place de stationnement.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14- U - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques au lieu-dit "Clos de Magny". Les moyens réglementaires définis dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement d'établissements industriels, artisanaux, de commerces et de bureaux.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes.

Au sein de la zone UX, est identifié :

- **un secteur UX1**, au lieu-dit "Clos de Magny", pour lequel des prescriptions particulières sont édictées au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1- UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation dominante de la zone telle que précisée ci-avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ou de récupération,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, sauf dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Article 2- UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) ne sont admis que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- leur S.H.O.N. ne dépasse pas 25 % de la Surface Hors Œuvre Nette du bâtiment, avec un maximum de 140 m².

L'implantation de cuves et réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés ou de tout autre produit dangereux desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés dans des bacs de rétention étanches, suivants les prescriptions techniques en vigueur.

Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale, industrielle, hôtelière ou de restauration.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11 de ladite zone.

Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz, en application de la circulaire du 04 août 2006.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3- UX - ACCES ET VOIRIE****3.0 - Dispositions concernant les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 8 m et d'une pente inférieure à 3% à partir de la chaussée de la voie publique.

Cas particulier :

Le raccordement d'un accès privatif n'est pas autorisé sur la RD 35.

3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme :

- d'au moins 9 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
- d'au moins 6 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 25 m de diamètre devra être aménagée.

Article 4- UX- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, vérandas, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière, réseaux) et leur rétention (citerne ou dispositif de rétention), conformément aux dispositions prescriptives figurant aux annexes sanitaires du P.L.U. relatives aux eaux pluviales auxquelles le pétitionnaire se reportera.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4 - Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

4.5 – Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Article 5- UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article 6- UX - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3,50 m, et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règle générale

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long de la RD 35.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains et leur rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,

- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Pour les tènements fonciers bordant des voies concernées par un ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique, les façades des constructions doivent être édifiées au droit du recul par rapport à l'axe de la voie concernée imposé par cet ordonnancement et sur un linéaire de 30% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.

Pour les tènements fonciers bordant la RD 35, les constructions doivent respecter un recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la départementale.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques.

Article 7- UX - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et auvents, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m.

7.1 - Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toute construction dont la hauteur n'excède pas 3,50 m peut être implantée soit en limite, soit à 2 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Cas particuliers

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m en tout point de la toiture,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de stationnements souterrains et leur rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Article 8- UX - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

Article 9- UX - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol⁵ des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux stationnements souterrains et leur rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

Article 10- UX - HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- au point le plus haut pour les toitures terrasse.

La dalle de rez-de-chaussée niveau fini ne devra pas dépasser 0.60 m à l'axe de corps de bâtiment par rapport au terrain naturel, et en aucun cas supérieur à 1 m au point le plus défavorable.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisée (grues, silos, pylônes...).

10.1 - Règle générale

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 11 m.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

⁵ C.E.S. : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

Article 11- UX - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

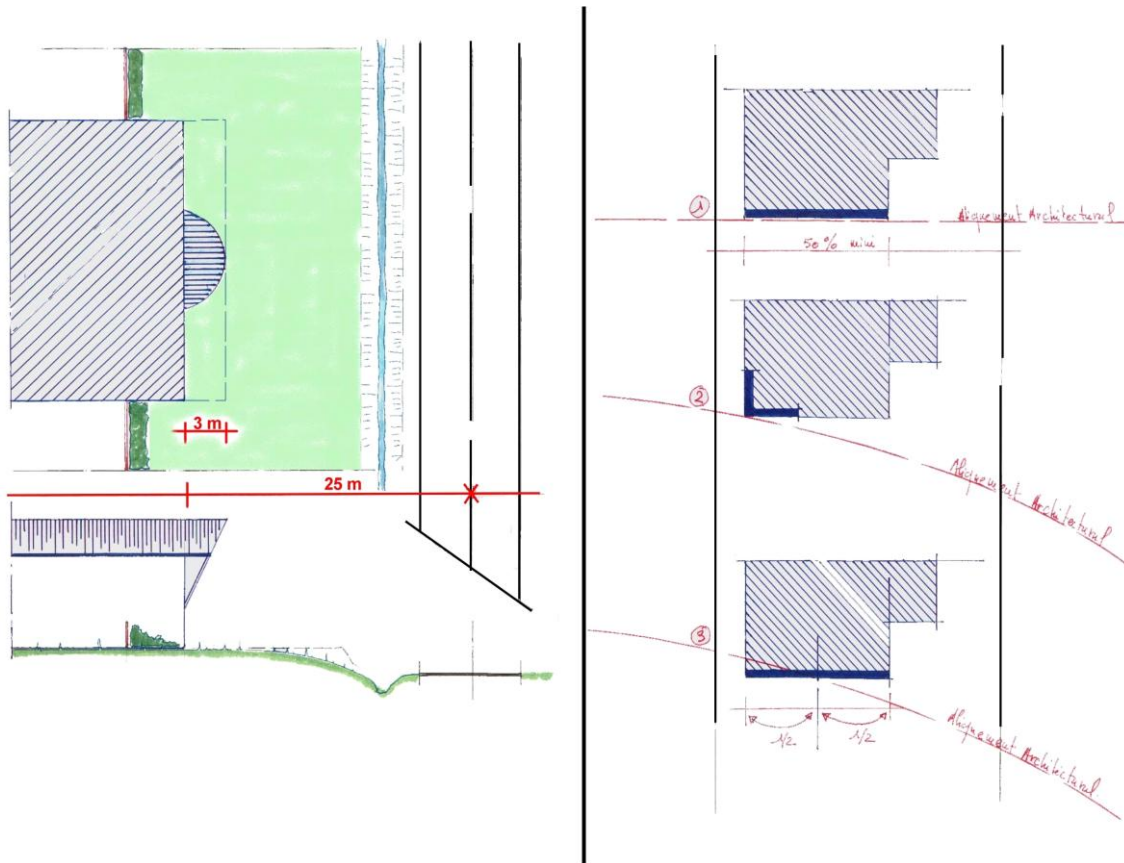
Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

Dans le secteur UX1, l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire à l'aplomb de la façade principale, les éléments secondaires débordant de cette façade et de faible emprise par rapport au bâtiment principal peuvent venir en avancée sur une profondeur maximum de 3 m.

L'implantation des constructions doit respecter l'alignement architectural défini au document graphique dans les conditions suivantes :

- Soit à l'alignement, sur 50% minimum du linéaire de l'alignement concerné.
- Soit par l'implantation d'un ou plusieurs angles de la construction sur l'alignement concerné.
- Soit à cheval sur l'alignement, ce dernier doit être situé en position médiane de la façade concernée.

La majeure partie du volume de la construction concernée doit respecter la trame orthogonale d'orientation pour son implantation définie au document graphique.



11.2 - Façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures.

Les façades des constructions implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique doivent comporter 30 % minimum de surface vitrée.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Dans le secteur UX1,

Les façades des constructions implantées à l'alignement architectural défini au document graphique, donc en bordure de la R.D. 35, doivent comporter 30% minimum de surface vitrée.

Les éléments secondaires débordant de la façade ci-dessus et de faible emprise par rapport au bâtiment principal, et qui peuvent venir en avancée sur une profondeur maximum de 3 m, doivent être majoritairement vitrés.

11.3 - Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et en ne dépassant pas 1.80 m.

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Dans le secteur UX1,

En bordure de la R.D. 35, les clôtures doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement architectural défini au document graphique.

Article 12- UX - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 22 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour toute autre construction ou installation, l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples des tranches de S.H.O.N. ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension, de réaménagement ou de changement de destination des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités d'activités ou de logements.

Article 13- UX - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0- Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, 5 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

Les enrochements sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Dans le secteur UX1,

Les espaces situés entre l'alignement architectural défini au document graphique et la R.D. 35 doivent être simplement engazonnés jusqu'au pied des façades, sans plantations ni clôtures.

Les talus bordant la R.D. 35 devront être atténués dans leur pente, à l'occasion des aménagements prescrits ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14- UX - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol⁶ n'est pas réglementé.

⁶ C.O.S. : *rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptible d'être construit par m² de terrain.*

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES "AU"**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**ARTICLE LIMINAIRE**

La zone 1AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

Au sein de la zone 1AU, sont identifiés :

- **des zones 1AU**, à vocation dominante d'habitat en extension **des zones U et/ou Up** aux lieux-dits "Baritet", "Les Perrières" et à "Brétigny".
- **un secteur 1AU1**, au lieu-dit "les Acculats" à vocation mixte devant permettre de développer du logement collectif, pouvant également accueillir des commerces et des services.
- **un secteur 1AU2**, au lieu-dit "La Bretonnière", à vocation dominante d'habitat collectif, semi collectif et individuel groupé.
- **un secteur 1AU3**, au lieu-dit "Les Acculats", à vocation dominante d'habitat collectif et semi collectif,
- **un secteur 1AU^{up}**, à Brétigny, à vocation dominante d'habitat individuel groupé et individuel.

Les secteurs identifiés par un astérisque (au présent règlement et au document graphique) ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement, telle que définie par le Code de l'Urbanisme, portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

Ces secteurs font l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues du P.A.D.D. et/ou des Orientations d'Aménagement du P.L.U. auxquels on se reportera utilement et parallèlement au présent règlement.

- Les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies bocagères et arbres isolés) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : En vertu du principe général de mixité⁷, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière.

Article 1- 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, sauf dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Article 2- 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU :**

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions dans la mesure où elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11 de ladite zone.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,

⁷ Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.

L'implantation de cuves et réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés ou de tout autre produit dangereux desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés dans des bacs de rétention étanches, suivants les prescriptions techniques en vigueur.

Pour les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies bocagères et arbres isolés) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage naturel, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.⁸

Dans la zone 1AU, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- bureaux et services.

Dans le secteur 1AU1, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- commerce et artisanat ayant une vocation de service de proximité,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux et services,
- les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, sous condition que cette activité soit liée aux activités autorisées dans la zone et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.

Dans les secteurs 1AU2 et 1AU3, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux et services.

⁸ Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1AU_p, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- bureaux et services.

Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz, en application de la circulaire du 04 août 2006.

Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123.1.16 du Code de l'Urbanisme, une servitude a été instituée, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements défini par la commune.

Ainsi, l'obligation est d'affecter un pourcentage du programme de logements considéré à des catégories de logements locatifs aidés selon les proportions suivantes :

- au lieu-dit "Les Acculats" (secteur 1AU1), 40% du nombre de logements réalisés,
- au lieu-dit "Les Acculats" (secteur 1AU3), 20% du nombre de logements réalisés,
- au lieu-dit "La Bretonnière" (secteur 1AU2), 25% du nombre de logements réalisés,
- au lieu-dit "Brétigny" (secteurs 1AU et 1AU_p), 20% du nombre de logements réalisés dont 90% en PLUS et 10% en PLS,
- au lieu-dit "Baritet" (zone 1AU), 25% du nombre de logements réalisés,
- au lieu-dit "Les Perrières" (zone 1AU), 25% du nombre de logements réalisés,

Cette disposition s'applique à toute opération d'aménagement (lotissement, Z.A.C., permis unique, A.F.U.) prévoyant la réalisation d'un programme de logements. Sur chaque lot ou îlot issu de cette opération, le projet soumis à permis de construire doit comporter un nombre de logements locatifs aidés tel que, en prenant en compte les logements déjà autorisés, les pourcentages fixés par le règlement soient respectés.

Toute opération d'habitat d'au moins 5 logements, en densification ou en extension, comportera 1 logement social par tranche de cinq logements réalisés.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les secteurs identifiés par un astérisque (au document graphique) ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement telles que définies par le Code de l'Urbanisme et portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné (ex. : 1AU*).

Les autres secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3- 1AU - ACCES ET VOIRIE****3.0 - Dispositions concernant les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5% à partir de la chaussée de la voie publique.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

En cas d'existence d'un ou plusieurs accès imposés aux documents graphiques du P.L.U., toute opération de construction devra se desservir à partir de celui-ci ou ceux-ci.

3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme :

- d'au moins 6,5 m de largeur minimum pour les voies à double sens,

- d'au moins 5 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 25 m de diamètre devra être aménagée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

En cas d'existence au document graphique d'un tracé de principe de voie de desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra respecter, pour sa desserte, le principe de ce tracé.

Article 4- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, vérandas, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière, réseaux) et leur rétention (citerne ou dispositif de rétention), conformément aux dispositions prescriptives figurant aux annexes sanitaires du P.L.U. relatives aux eaux pluviales auxquelles le pétitionnaire se reportera.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Si l'opération projetée nécessite la mise en place d'un transformateur, celui-ci devra être intégré à la construction. En cas d'impossibilité technique, il devra faire l'objet d'un traitement architectural adapté à l'environnement bâti.

4.4 - Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

4.4 - Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Article 5- 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article 6- 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règle générale

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long de la RD 35.
- **18 mètre le long de la RD 35b**

En agglomération, et sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- **dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU**, un recul minimum de 5 m,

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains et leur rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Article 7- 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m.

7.1 - Règle générale

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

- **dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU** : à 4 m.

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Par ailleurs, les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leur rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes ouverts accolés ou non au bâtiment principal on non, à usage de stationnement ou d'abri bois, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou

en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article 8- 1AU - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

Article 9- 1AU - EMPRISE AU SOL (C.E.S.)⁹

Non réglementée.

Article 10- 1AU - HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- au point le plus haut pour les toitures terrasse.

La dalle de rez-de-chaussée niveau fini ne devra pas dépasser 0.60 m à l'axe de corps de bâtiment par rapport au terrain naturel, et en aucun cas supérieur à 1 m au point le plus défavorable. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitat de type collectif.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif des constructions autorisées, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :

- **dans la zone 1AU**, 11 m, soit au maximum R+1+C ou R+1+AT,
- **dans le secteur 1AU1** : 16 m, soit au maximum R+3+C ou R+3+AT,
- **dans le secteur 1AU2** :
 - 13 m, soit au maximum R+2+C ou R+2+AT pour environ 65% des constructions,
 - 16 m, soit au maximum R+3+C ou R+3+AT pour environ 35% des constructions.
- **dans le secteur 1AU3** :
 - 13 m, soit au maximum R+2+C ou R+2+AT pour environ 80% des constructions,
 - 16 m, soit au maximum R+3+C ou R+3+AT pour environ 20% des constructions.
- **dans le secteur 1AU_p** : 9 m, soit au maximum R+1+C.

⁹ C.E.S. : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 11- 1AU - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, notamment au regard de l'utilisation d'énergies renouvelables et de la mise en œuvre d'architectures bioclimatiques, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.1 - Implantation et volume

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

11.2 - Aspect des façades

Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3, l'aspect minéral doit être dominant en façades.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU :

- les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- l'utilisation de teintes vives, est interdite pour les enduits et peintures en façades.
- tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou balcon devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet architectural collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

11.3 - Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés, qui seront appréciés selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous,
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes,

- les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise :

- **dans la zone 1AU**, entre 40 et 60%,
- **dans le secteur 1AUp**, entre 40 et 80%,

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas ... les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures ...

- **dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3**, la forme et le volume ne sont pas réglementées".

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUp :

- les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage,
- pour les constructions annexes, et en cas de pans de toiture dissymétriques, le rapport au pignon doit être supérieur à 1/2.

Pour les toitures-terrasses, plates ou à faible pente, elles peuvent être admises en faible proportion.

Cette disposition ne concerne pas les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés.

11.3.2 – Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge; toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00 m, et/ou d'un système à claire-voie, ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,50 m sans que la hauteur totale de la clôture ne dépasse 1,50 m

11-5 - Antennes

Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU, les antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doivent être regroupées par propriété ou copropriété.

Cas particuliers

En bordure de la RD 35^b, les murs anti-bruits, d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m, sont autorisés sur une profondeur de 10m maximum à partir de l'emprise de la voie.

Article 12- 1AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- **dans la zone 1AU, y compris le secteur 1AU_p :**
 - pour l'habitat individuel : 2 places par logement,
 - pour toute autre forme d'habitat, 2 places par logement dont 1 couverte.
- **dans le secteur 1AU1 :** 2 places de stationnement par logement dont 1.3 places en sous-sol.
- **dans le secteur 1AU2:**
 - **pour le logement collectif :** 2.5 places de stationnement par logement dont 1,5 place en sous-sol. Pour la place de stationnement située en extérieur, il sera demandé 0.5 place privative et 0.5 place banalisée.
 - **pour l'habitat semi collectif et l'individuel groupé :** 2 places de stationnement par logement dont 1 place en sous-sol ou couverte.
- **dans le secteur 1AU3:** 2.3 places de stationnement par logement dont 1.5 places en sous-sol.

Pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements :

- **dans la zone 1AU :** 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements.

Par ailleurs, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services :

- 1 place par tranche de 15 m² de S.H.O.N.

Pour les constructions à usage de commerces ou d'activité commerciale liée à une activité artisanale :

- 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N de surface de vente si cette dernière est inférieure ou égale à 120 m²,
- une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire si la surface de vente est supérieure à 120 m².

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples des tranches de S.H.O.N. ci-avant ou tout solde résultant de la division du nombre de logements par 4 implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension, de réaménagement ou de changement de destination des constructions existantes, ne sont pris en compte que les nouvelles unités de logements ou d'activités créées.

Article 13- 1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, notamment, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé de plus de 6 logements, soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5% de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14- 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol¹⁰ n'est pas limité :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination),

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- **dans la zone 1AU** : 0,30,
- **dans le secteur 1AU* de "Brétigny"** : **0,36**,
- **dans le secteur 1AU1** : 0,60,
- **dans le secteur 1AU2** : 0,50,
- **dans les secteurs 1AU3** : 0,35,
- **dans le secteur 1AUp** : 0.25.

¹⁰ C.O.S. : *rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptible d'être construit par m² de terrain.*

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**ARTICLE LIMINAIRE**

Les zones 2AU concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants à la périphérie immédiate des secteurs concernés, notamment les ressources en eau,
- rôle stratégique pour le développement de la commune et dans le cadre de l'économie générale du P.L.U.

Ces zones 2AU inscrites au document graphique du P.L.U. de Préveessin-Moëns ont d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du document d'urbanisme de la commune :

- **deux zones 2AU**, aux lieux-dits "Les Acculats" et "La Bretonnière", à vocation dominante d'habitat collectif, semi-collectif et individuel,
- **deux zones 2AU**, aux lieux-dits "Sous le Clos" et "Magny hameau", à vocation dominante d'habitat semi-collectif et individuel,
- **une zone 2AU**, au lieu-dit "Champ Corboz", pour la création d'un parc public accompagné de secteurs d'habitat en bordure du site à dominante d'habitat semi-collectif et individuel,

Ces zones 2AU sont pour l'instant inconstructible, jusqu'à une modification du P.L.U. qui en précisera les conditions et les règles d'ouverture à l'urbanisation.

Sont également identifiés :

- Les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies bocagères et arbres isolés) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions fixées par l'article 2AU-2 ci-dessous.

Article 2- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières et piétonnes, les aires de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,

L'aménagement et la légère extension des constructions existantes à vocation de logement, à condition que les équipements existant nécessaires à la desserte des constructions soient suffisants.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes à vocation de logement, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des dites constructions.

Pour les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies bocagères et arbres isolés) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage naturel, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.¹¹

Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz, en application de la circulaire du 04 août 2006.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3- 2AU à 5- 2AU ne sont pas réglementés.

Article 6- 2AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.0 - Généralités**

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

¹¹ Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règle générale

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long de la RD 35.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques.

Article 7- 2AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m.

7.1 - Règle générale

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

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 8- 2AU à 10- 2AU ne sont pas réglementés.

Article 11- 2AU - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les articles 12- 2AU à 14- 2AU ne sont pas réglementés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "A"

ARTICLE LIMINAIRE

Quant à l'étendue de la zone A :

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

D'autre part, à Prévessin-Moëns, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le P.A.D.D., dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune.

Ces deux éléments amèneront à retenir une application assez large de zone **A** sur le territoire communal.

Sont également identifiés en zone A :

- des secteurs à vocation spécifique de gestion et de développement des équipements et installations du C.E.R.N. (**Ae**),
- des secteurs **Ap** pour leur sensibilité paysagère en cohérence avec l'étude paysagère réalisée dans le diagnostic.
- les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies bocagères et arbres isolés) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver.

Quant aux constructions nécessaires à l'activité agricole :

Elles pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.

Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, sont interdites dans les secteurs **Ap**.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1- A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article A2 ci-dessous.

Sont également interdites dans les secteurs Ap uniquement :

Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

Toutefois, des travaux et installations liés à l'activité agricole peuvent être autorisés à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire ...).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2- A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.

Les bâtiments destinés, par le producteur, au stockage de son matériel agricole ou de ses récoltes, à condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, ainsi que leurs annexes fonctionnelles, à condition :

- de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité des bâtiments de l'exploitation préexistante et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.

Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.

Les annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges), les ateliers de transformation, ainsi que les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolé à l'un de ces bâtiments ou à proximité immédiate de l'exploitation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.

Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel, lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11 de ladite zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'implantation de cuves et réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés ou de tout autre produit dangereux desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés dans des bacs de rétention étanches, suivants les prescriptions techniques en vigueur.

Pour les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies bocagères et arbres isolés) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage naturel, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.¹²

Dans les secteurs Ae :

La modification et l'extension des équipements existants du CERN.

Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables aux équipements existants et aux activités scientifiques du CERN.

Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne peuvent être admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone.

Les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les parcs de stationnement.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz, en application de la circulaire du 04 août 2006.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3- A - ACCÈS ET VOIRIE

3.0 - Dispositions concernant les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de

¹² Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4- A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du P.L.U., toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, vérandas, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière, réseaux) et leur rétention (citerne ou dispositif de rétention), conformément aux dispositions prescriptives figurant aux annexes sanitaires du P.L.U. relatives aux eaux pluviales auxquelles le pétitionnaire se reportera.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Article 5- A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

Article 6- A - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long de la RD 35.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone A :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques.

Article 7- A - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m.

7.1 - Règles générales

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

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- si elles constituent des bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article 8- A - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

Article 9- A - EMPRISE AU SOL(C.E.S.)¹³

Non réglementée.

Article 10- A - HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux tous les un mètre rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- au point le plus haut pour les toitures terrasse.

La dalle de rez-de-chaussée niveau fini ne devra pas dépasser 0.60 m à l'axe de corps de bâtiment par rapport au terrain naturel, et en aucun cas supérieur à 1 m au point le plus défavorable.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Hauteur absolue

Dans les secteurs Ae, la hauteur des constructions n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant:

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée, à l'exception des constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles, dont la hauteur maximum ne doit pas dépasser 9 m.

En tout état de cause, la hauteur des autres constructions devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Article 11- A - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

¹³ C.E.S. : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

11.2 - Aspect des façades

Dans les secteurs Ae :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptées,
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des percements, des matériaux employés et de leurs teintes,
- les matériaux employés, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments agricoles :

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

11.3 - Toitures

Dans les secteurs Ae :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés qui seront appréciés selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous.
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

Pour les bâtiments agricoles :

Les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

Article A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Dans les secteurs Ae, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

Article 13- A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause et pour les constructions agricoles :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès,
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière,
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations,
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14- A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL¹⁴

Non réglementé.

¹⁴ C.O.S. : rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptible d'être construit par m² de terrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "N"

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel.

On peut distinguer **sept sous-secteurs** de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier le règlement :

- **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones humides).
- **Nr** : secteur de gestion des remblais inertes.
- **Ng** : secteur de gestion et de développement des activités golfiques.
- **Np** : secteur de gestion et d'aménagement du parc public du Château.
- **Ne** : secteurs réservés à la gestion et au développement des équipements et installations liées aux activités du C.E.R.N.
- **Nv** : secteur à vocation d'accueil des gens du voyage
- **Nb** : secteurs de gestion du bâti dispersé.

Il est également prévu en zone N une gestion différenciée et sous conditions :

- des bâtiments traditionnels reconnus caractéristiques ou remarquables au regard du patrimoine bâti traditionnel, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique avec possibilité de changement de destination (sous conditions). Ces constructions ont été identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme et sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies bocagères et arbres isolés) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1- N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après.

Dans les secteurs Nh uniquement, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais.

Article 2- N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations publiques à usage d'activités liées à l'entretien des espaces verts et à la préservation du milieu naturel.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires :

- à la prévention contre les risques naturels ou technologiques,
- à l'activité forestière,
- à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :

- d'être réalisées en matériaux perméables,
- de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
- de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11 de ladite zone.

Toute construction traditionnelle dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...) dans la mesure où :

- les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole,
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.,
- elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques,
- les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

Pour les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies bocagères et arbres isolés) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage naturel, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.¹⁵

¹⁵ Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Nh :

Les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.

Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.

Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.

Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.

Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

Dans le secteur Nr :

Les remblais et dépôts inertes de matériaux.

Les bâtiments et installations provisoires, dès lors qu'ils sont nécessités par la réalisation dudit chantier.

Les aires de stationnement ainsi que parcs de stationnement dans la mesure où ils sont nécessaires aux véhicules des personnes admises sur le chantier, ou aux véhicules et engins de chantier.

Dans le secteur Ng :

Les bâtiments techniques et de services, installations et travaux, nécessaires à l'activité golfique, hors hébergement, sauf logement de fonction intégré au bâtiment d'exploitation.

L'aménagement léger de places publiques de stationnement liées à la fréquentation du site, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site,

Dans le secteur Np :

Les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information ou à l'agrément des usagers du site du château et de son parc.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la zone Ue limitrophe, du château, dans la mesure où, par leur implantation, leur volumétrie et leur aspect extérieur, elles s'intègrent dans l'ensemble architectural et paysager du site du Château.

Dans les secteurs Ne :

La modification et l'extension des équipements existants du CERN.

Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables aux équipements existants et aux activités scientifiques du CERN.

Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne peuvent être admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone.

Les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Nv :

Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'accueil des gens du voyage.

Les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans les secteurs Nb, sont admis en outre :

L'adaptation, la réfection et l'extension inférieure à 60 m² de S.H.O.N. des constructions existantes, dans la mesure où ladite extension :

- est édifiée dans les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal,
- respecte les conditions fixées ci-après par l'article 6 de ladite zone.

Les annexes fonctionnelles des constructions dans la mesure où :

- elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément,
- elles sont situées à proximité immédiate des dites constructions.

Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz, en application de la circulaire du 04 août 2006.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3- N - ACCÈS ET VOIRIE****3.0 - Dispositions concernant les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4- N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.1 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du P.L.U., toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, vérandas, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière, réseaux) et leur rétention (citerne ou dispositif de rétention), conformément aux dispositions prescriptives figurant aux annexes sanitaires du P.L.U. relatives aux eaux pluviales auxquelles le pétitionnaire se reportera.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

Pour le bâti existant, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Article 5- N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

Article 6- N - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long de la RD 35.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- **dans les secteurs Ne,**
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers :

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques.

Article 7- N - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m.

7.1 - Règles générales :

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

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- si elles constituent des bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article 8- N - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

Article 9- N - EMPRISE AU SOL (C.E.S.)¹⁶

Non réglementée.

¹⁶ C.E.S. : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

Article 10- N - HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux tous les un mètre rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- au point le plus haut pour les toitures terrasse.

La dalle de rez-de-chaussée niveau fini ne devra pas dépasser 0.60 m à l'axe de corps de bâtiment par rapport au terrain naturel, et en aucun cas supérieur à 1 m au point le plus défavorable.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 – Hauteur absolue :

Dans les secteurs Nb :

- la hauteur des constructions (extension ou annexe accolée) telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 9 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- les constructions annexes non accolées ne doivent pas dépasser une hauteur de 4 m.

Dans le reste de la zone N, la hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, mais doit être adapté à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment existant.

Article 11- N - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

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

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers, ...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

11.2 - Aspect des façades

Dans la zone N :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...),

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades,

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec l'environnement naturel.

Dans les secteurs Nb, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

Dans les secteurs Ne :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptées,
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des percements, des matériaux employés et de leurs teintes,
- les matériaux employés, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront d'aspect grattés.

Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.

Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois, à baraudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.

Les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

Les volets seront en bois et à battants :

- soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites),
- soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des ouvertures existantes et préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront, soit :

- reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

11.3 - Toitures :

Dans les secteurs Ne :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés qui seront appréciés selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous.
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

Dans le reste de la zone N, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction. En outre, d'autres matériaux peuvent être autorisés afin de respecter les caractéristiques architecturales de la construction.

La pente des toitures doit être comprise entre 50 % et 90 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture ...

Les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 120X135 et peuvent être regroupées en verrières.

Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture. Cependant, ces éléments devront avoir des dimensions réduites.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

11.4 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages liés aux équipements autorisés dans la zone, quant à leurs couleurs, leurs matériaux et leurs hauteurs ; ces dernières devront être adaptées aux conditions de fonctionnement et de sécurité, propres à chacun des équipements autorisés dans la zone.

Article 12- N - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Article 13- N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

13.1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14- N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL¹⁷**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées, de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

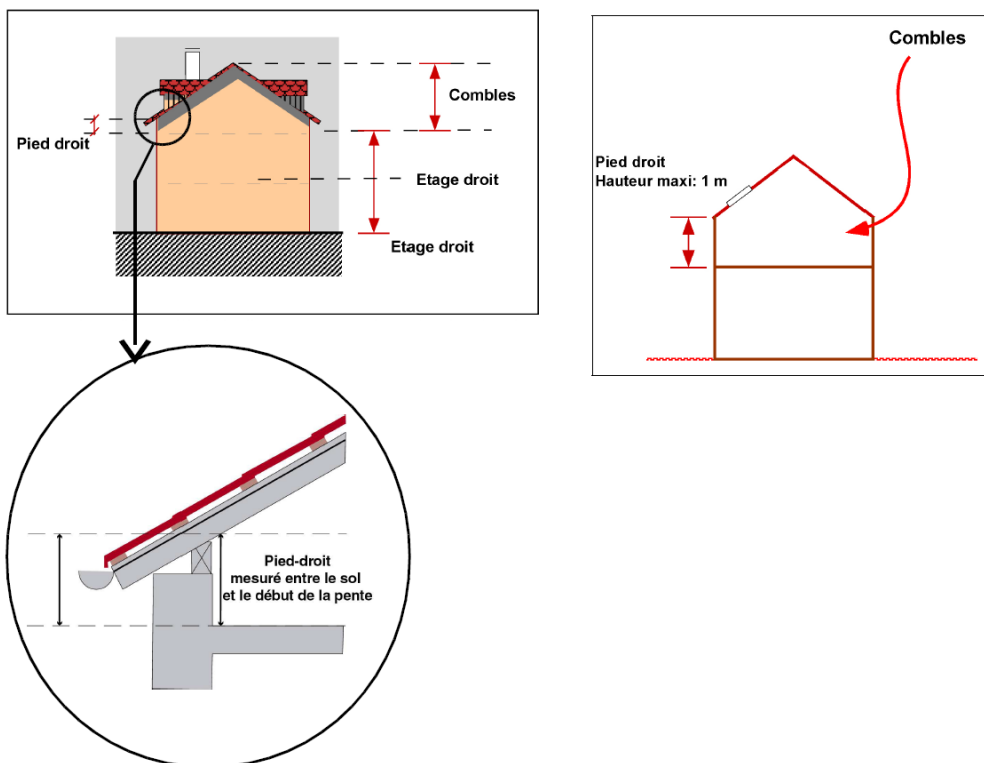
¹⁷ C.O.S. : *rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptible d'être construit par m² de terrain.*

LEXIQUE

Combles :

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas 50 centimètres (voir croquis ci-dessous).

Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 50 centimètres, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.



Non accolé :

Utilisés lorsqu'il désigne une construction non accolée à une autre (bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal, annexes fonctionnelles non accolées à une construction principale,...) ; sont alors considérés comme non accolés, deux bâtiments dont tous les points de ces deux bâtiments sont éloignés de plus d'un mètre.