

---

# COMMUNE DE SILLINGY (74)

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5. REGLEMENT

<b>Procédure</b>	
<i>Révision du POS en PLU</i>	<i>Approuvée le 18/10/2013</i>
<i>Modification simplifiée n°1</i>	<i>Approuvée le 12/09/2016</i>
<i>Mise en compatibilité avec le projet d'aire d'accueil des gens du voyage de la CCFU</i>	<i>Adoptée le 09/07/2018</i>
<i>Modification n°1</i>	<i>Approuvée le 09/07/2018</i>
<i>Mise en compatibilité avec le projet de logements sociaux au lieu-dit "Sur le Moulin"</i>	<i>Adoptée le 01/07/2019</i>
<i>Modification n°2</i>	<i>Approuvée le 16.12.2019</i>
<i>Modification simplifiée n°2</i>	<i>Approuvée le 18.07.2022</i>
<i>Modification n°3</i>	<i>Approuvée le 19.06.2023</i>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### **Article 1      Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SILLINGY (74)

### **Article 2      Portée du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols**

#### **2.0      Base légale du contenu du PLU**

Le PLU approuvé le 18 octobre 2013 a été conçu sur la base des textes législatifs et réglementaires en vigueur à cette date.

Chaque texte ou article de code visé dans le dossier de PLU est en conséquence celui qui était en application au 18 octobre 2013.

La modification non simplifiée n° 1 de 2018 ne les actualise pas. Les textes visés dans les dispositions qu'elle modifie sont néanmoins ceux en vigueur à la date de son approbation. Dans ce cas, une mention le précise (exemple à l'article 8.3.1. du Titre I du présent règlement).

#### **2.1.      Généralités**

Un certain nombre de textes de portée supra-communale contingentent parallèlement au PLU les occupations et les utilisations du sol. Ils le font dans le principe de l'indépendance des législations.

Il peut s'agir, par exemple, parmi d'autres :

- du régime des installations classées,
- du régime de la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites.

Il faut, par ailleurs, savoir qu'à la date d'approbation de la révision du document d'urbanisme communal :

- les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) dans les conditions précisées à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme".

- les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application de :
  - la réglementation sanitaire départementale,
  - la réglementation applicable à la voirie communale.
- parmi toutes les Servitudes d'Utilité Publique en vigueur, seules celles mentionnées dans le sous-dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme"- Annexe n° 1 du présent dossier de PLU sont applicables.
- le permis de construire et les autres autorisations et déclarations d'occuper le sol en sanctionnent l'irrespect des dispositions relatives à l'urbanisme.

## 2.2. Portée du présent règlement dans les opérations d'ensemble

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme s'applique dans les conditions suivantes :

Dans les opérations d'ensemble de type lotissements et permis de construire valant division, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain devant résulter des divisions opérées par ces opérations.

<b>Article 3</b>	<b>Division du territoire en zones</b>
------------------	--

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) selon la nomenclature et les définitions correspondantes suivantes :

### 3.1. Zones urbaines (U)

La zone U circonscrit les territoires déjà urbanisés et les territoires où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

- Zone Ua : Territoires urbains anciens, voire patrimoniaux, denses, du bourg-centre et des hameaux, à vocation principale d'habitat, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg
- Zone Ua-c : Terrains de la zone Ua cultivés : vergers notamment, à protéger au titre de l'article L 123-1-5-9° alinéa du Code de l'Urbanisme.
- Zone Ub : Territoires d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat dense, accompagné ou non d'activités de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et de services publics ou d'intérêt collectif

- Zone Uc : Territoires d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat moins dense, accompagné ou non d'activités de bureaux ou services marchands et de services publics ou d'intérêt collectif
- Zone Ue : Territoires urbains à vocation exclusive de services publics ou d'intérêt collectif d'éducation, d'action sanitaire et sociale, récréatifs (sports, loisirs et culture) et d'administration
- Zone Ux : Territoires urbains à vocation principale d'activités artisanales et industrielles, de bureaux et de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises)
- Zone Ux-bca : Territoires urbains à vocation principale de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et d'activités artisanales
- Zone Ux-bc : Territoires urbains à vocation principale de bureaux et de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises)

## 3.2. Zones naturelles

### 3.2.1. Zones à urbaniser (AU)

La zone AU circonscrit les territoires à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court, moyen ou long terme.

On distingue :

- Zone AU stricte : secteurs d'urbanisation d'ensemble réservés, dans l'attente d'une desserte de capacité suffisante par l'ensemble des réseaux et de leur rangement au nombre des secteurs d'urbanisation d'ensemble échéancée à l'occasion d'une modification ou d'une révision ultérieure du PLU (article R 123-6 C.Urb. dans sa version en vigueur au 18.10.2013)
- Zone AU indicée : secteurs d'urbanisation d'ensemble échéancée, à aménager dans le respect de règlement de zone et dans les organisation, prescriptions et échéancier de leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) respectives
- AUb : Vocation principale d'habitat dense accompagné ou non d'activités de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et de services publics ou d'intérêt collectif
  - AUc : Vocation principale d'habitat moins dense accompagné ou non d'activités de bureaux ou services marchands et de services publics ou d'intérêt collectif
  - AUx-bc : Vocation principale d'activités de bureaux et de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises)

### 3.2.2. Zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont "*les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*"

(*article R 123-7 C. Urb.*).

"*Dans les zones (...) agricoles (...), le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages*"  
(*l'article L 123-1-5 - 3ème alinéa C. Urb.*).

On y distingue :

Zone Aa : Territoires agricoles à valeur paysagère ou contribuant aux continuités écologiques : à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 C.Urb.

Zone Ab : Territoires agricoles où peuvent trouver place les installations et constructions nécessaires aux exploitations

Zone Azh : Territoires agricoles identifiés comme zones humides : à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 C. Urb.

On y distingue également les secteurs déjà bâtis de taille et de capacité d'accueil complémentaire limitées, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 C.Urb. :

Zone Ah : Secteurs d'habitat

Zone Ahv : Secteur d'habitat : aire d'accueil des gens du voyage

Zone As : Secteur de loisirs et service public : ball-trap

Zone Ax : Secteurs d'activités économiques

Par ailleurs, en application de l'article L 123-3-1, du 2° de l'article R 123-12 et du 4° alinéa de l'article R 123-7 C.Urb., sept anciens bâtiments agricoles situés en zone Ab ont été précisément identifiés sur le plan de zonage pour permettre leur possible conversion en logements ou bureaux, sous réserve de la conservation de leur caractère architectural (*cf. fiches en annexe du présent règlement*).

### 3.2.3. Zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières dites zones N sont "*les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*"

Dans ces zones, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

(*article L 123-1-5 - 3ème alinéa et R 123-8 du code de l'urbanisme*).

On y distingue :

Zone N : Territoires naturels et forestiers à préserver : zones bocagères et forêts, zones sèches et ripisylves

Zone Nzh : Territoires naturels et forestiers identifiés comme zones humides: à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 C. Urb.

La définition complète de ces zones et les conditions précises dans lesquelles sont constructibles ou aménageables les terrains situés au sein de chacune d'elles figurent au titre II: Dispositions applicables aux zones urbaines et au titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles, du présent règlement.

#### **Article 4 Adaptations mineures**

Conformément au 1° alinéa de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, "*les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*".

#### **Article 5 Modifications des bâtiments existants non conformes à certaines dispositions du règlement**

Les modifications des immeubles existants non conformes à certaines dispositions du présent règlement, en l'absence de dispositions spécialement applicables à ces modifications, ne seront pas refusées si elles rendent ces immeubles plus conformes aux dispositions qu'ils méconnaissent ou si elles sont étrangères à ces dispositions.

(CE sect°, 27.05.1988, Mme Sekler, rec. p. 223;

CE sect°, 15.05.1992, M. Sthaly, rec. p. 214;

CE sect°, 31.07.1992, Epoux Dupuy, rec. tab. p. 1393).

#### **Article 6 Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles**

##### **6.1. Exceptions aux dispositions des règlements de zones (toutes zones)**

L'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels qui, à raison de leur vocation publique "emblématique" : église, hôtel de ville, équipements scolaires, ..., requièrent une expression architecturale et urbaine singulière ne sont pas concernées par les dispositions des articles 9, 10 et 11 du règlement de leur zone.

De même, les postes de transformation électrique et les abribus ne sont pas concernés par les dispositions des articles 9, 10 et 11 du règlement de leur zone.

## 6.2. Assainissement en l'absence d'un réseau d'égout (toutes zones concernées)

L'absence du réseau d'égout peut se rencontrer dans les 3 situations résultant de l'organisation du Schéma général d'assainissement de la commune de Sillingy (sous-dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme"-Annexe n° 3) :

- hors zonage d'assainissement collectif et non collectif,
- dans les zones d'assainissement collectif où le réseau public d'assainissement projeté à 2015 est encore attendu,
- dans les zones d'assainissement non collectif.

Dans la première des trois, un assainissement autonome est admis, sous réserve d'une aptitude clairement rapportée.

- du sol à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,
- du dispositif d'assainissement retenu à restituer, à défaut, des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.

Dans les deux autres, un assainissement autonome est également admis. Il l'est toutefois dans les seules situations et sous l'ensemble des conditions et dans le strict respect des prescriptions portées au Schéma général d'assainissement de la commune de Sillingy.

## 6.3. Recul par rapport aux routes départementales (toutes zones)

La commune de SILLINGY est parcourue par les routes départementales suivantes :

- RD 38, dite route de Thusy, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie,
- RD 3, dite route du Pont du Trésor, classée en 2<sup>ème</sup> catégorie,
- RD 17, dite route de Clermont, classée en 2<sup>ème</sup> catégorie,
- RD 157 E, dite route de l'Oratoire, classée en 2<sup>ème</sup> catégorie,
- RD 908b, dite route d'Epagny, classée en 1<sup>ère</sup> catégorie,
- RD 1508, dite route de Bellegarde, classée en route à grande circulation.

Sauf précisions graphiques différentes au plan de zonage qui prévaudront, les reculs de part et d'autre de l'axe des RD à observer pour l'implantation des ouvrages (au nombre desquels ne comptent pas les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,40 m), constructions, bâtiments et installations sont les suivants :

- Au regard des RD 3, 17, 38, 908b et 157 E :
  - sections de voie situées hors agglomération : 18 m, ramenés à 12 m dans les secteurs d'habitat diffus présentant une certaine densité (Quincy, Sur le Moulin, Pont du Trésor),
  - sections de voie situées en agglomération : reculs fixés à l'article 6 du règlement de chaque zone.

- Au regard de la RD 1508 :

La RD 1508 est concernée par les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatives aux routes classées à grande circulation qui, en dehors des espaces urbanisés, interdisent, dans le recul de 75 m pris par rapport à l'axe, toutes constructions et installations autres que nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics qui y sont attachés, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, sauf autres reculs de constructibilité disposés par le PLU résultant d'une étude préalable en assurant :

- la compatibilité avec toute éventualité de nuisance ou risque d'insécurité,

- la qualité architecturale ou encore de l'urbanisme et des paysages.

De part et d'autre de la RD 1508, se succèdent des parties urbanisées (sous zonage U au PLU) et encore non urbanisées (sous zonages AU, Aa, Azh, N et Nzh).

Les reculs à observer dans chacune d'elles sont les suivants :

- Secteurs déjà urbanisés : 25 m depuis l'axe de la voie
- Secteurs non encore urbanisés (AU, Aa, Azh, N et Nzh) : inconstructibilité.

#### **6.4. Recul de protection des habitations par rapport au bruit des voies visées par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (toutes zones)**

Sauf écran : topographique, bâti, végétal ou autre, en place entre la RD 1508 et le terrain d'assiette de l'opération servant un affaiblissement acoustique rapporté assurant un niveau sonore normal fenêtres ouvertes dans les logements, la création de logements est interdite dans une bande de 75,00 m à partir du bord de la chaussée de part et d'autre de la RD1508, depuis la limite Chaumontet/Sillingy jusqu'au giratoire de Geneva.

#### **6.5. Recul par rapport à l'axe des cours d'eau (toutes zones)**

Dans le recul de 10 m pris depuis l'axe des cours d'eau, sont seuls autorisés les ouvrages, constructions, installations et aménagements d'entretien et d'équipement de ceux-ci.

Les voiries et aires de stationnement y sont toutefois également autorisés dans le recul de 5 à 10 m pris depuis le même axe.

#### **6.6. Logements locatifs sociaux : obligation de réalisation (article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur le 18 octobre 2013)**

Dans les zones Ua, Ub, Uc, AUb et AUc, les programmes de 6 logements ou plus comporteront au moins 33 % de logements locatifs sociaux tels que définis à L 302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.

Pour l'application de l'alinéa précédent, est tenu pour la réalisation d'un programme de logements, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), construction, ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur des dispositions du présent 6.6, de créer des logements.

#### **6.7. Places de stationnements (toutes zones)**

6.7.1. Pour l'application de l'article R123-9 4° alinéa C.Urb., lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement est fixée comme suit : 1 place maximum par tranche entamée de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6.7.2. En cas de changement de destination des constructions, le nombre de places nouvelles à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué des existantes conservées.

En cas d'extension des constructions, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué du nombre requis par la configuration existante quel qu'en soit le nombre d'existantes.



**6.8. Conditions des occupations et utilisations des sols dans les espaces de fonctionnalité des zones humides (toutes zones)**

Dans les espaces de fonctionnalité des zones humides, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone le sont à condition :

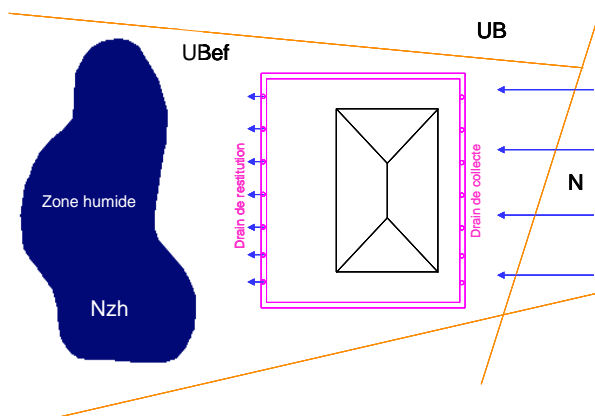
- de ne pas modifier ou risquer de modifier les conditions topographiques et hydrauliques de son alimentation par les eaux superficielles ou souterraines,
- dans le cas contraire d'organiser une complète restitution de ces conditions aux abords de la zone humide ou de la mare naturelle concernée ;
- de conserver, sur tout terrain de l'espace de fonctionnalité de la zone humide concernée la faculté pour sa faune d'accéder depuis celle-ci aux territoires naturels qu'elle doit, par cet espace, pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie.

Pour le respect de ces conditions, plusieurs types de solutions peuvent être retenues et mises en œuvre dont on trouvera ci-après, de façon non exhaustive, des exemples :

**1. Suggestions de configurations techniques possibles pour la restitution des conditions topographiques et hydrogéologiques d'alimentation des zones humides**

**Suggestion 1 :** Construction sur pilotis à axes longitudinaux dans le sens de la plus grande pente

**Suggestion 2 :** Construction avec drains collecteurs à l'amont et drains de restitution à l'aval, comme sur l'exemple suivant :

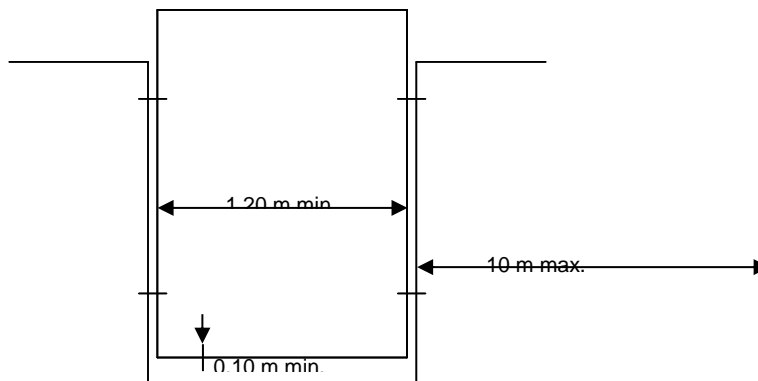


**2. Suggestions pour conserver à la faune des zones humides la faculté d'accéder aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie**

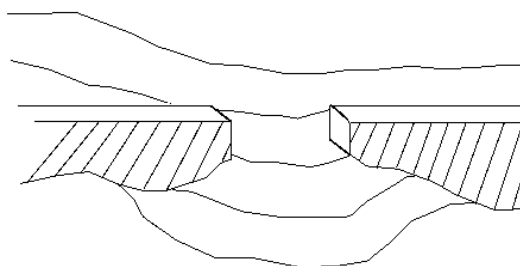
Clôtures

*Suggestion 1 : Clôture à claire-voie verticale de 11 cm minimum d'espace libre*

*Suggestion 2 : Discontinuité tous les 10 m des clôtures établies jusqu'au sol par une section d'au moins 1,20 m de largeur sans garde au sol sur au moins 10 cm de hauteur, comme suit :*

Murs de soutènement

*Suggestion : Discontinuité tous les 10 m au plus par un talus d'au moins 1,20 m de largeur, comme suit :*

Revêtements de sol

*Suggestion 1 : Revêtements de sol minéraux imperméables en prolongement des constructions pour une surface maximale de 30 % de l'emprise au sol de celles-ci*

*Suggestion 2 : Aucun revêtement de sol minéral imperméable ailleurs*

**6.9 Prise en compte des emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés et répertoriés au plan de zonage ; ils ont une incidence sur les possibilités d'occupations et d'usage des sols.

La liste des emplacements réservés figure en annexe au présent règlement.

<b>Article 7</b>	<b>Définitions et précisions pour l'application des titres II et III du présent règlement</b>
------------------	---

Pour l'application du présent règlement, on utilisera les définitions et on se référera aux précisions qui suivent.

### **7.1. Occupations et utilisations du sol visées aux articles 1 et 2 des différents règlements de zones des titres II et III**

Les activités et services référencés par certaines des occupations et utilisations du sol qui sont visées dans le présent règlement sont définis dans le tableau rangé en fin du présent titre.

### **7.2. Ouvrage, construction, bâtiment, installation ou aménagement**

**Ouvrage :** mise en œuvre de matériaux naturels ou artificiels pour la réalisation d'une partie élémentaire d'une construction ou d'un aménagement  
Exemples : dalle, mur, terrasse d'une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au sol, revêtement de sol minéral ou végétal, ...

**Construction :** ensemble d'ouvrages, d'un ou plusieurs corps de métier, associés dans une destination fonctionnelle  
Exemples : piscine, serre, château d'eau, abri de jardin ouvert, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au sol, parking couvert, ...

**Installation :** construction ou ouvrage ou ensemble d'ouvrages à fonctionnalité technique démontable, hors sa fondation  
Exemples : silo à grain, éolienne, panneaux photovoltaïques, clapiers à lapins, ...

**Bâtiment :** construction close et couverte avec porte(s) et/ou fenêtre(s)  
Exemples : maison, immeuble, abri de jardin fermé, cabane (y compris dans les arbres), yourte ou tipi équipé, caravane posée sur le sol ou sur des plots de fondation, algeco, véranda, ...

**Aménagement :** modification de terrain et/ou ajout, suppression ou modification d'ouvrages associés ou non  
Exemples : drain agricole ou autre, talus, retalutage d'un canal, remblai/déblai, ...

### **7.3. Logements**

Sont tenus pour des logements les unités d'habitation comprenant espaces de séjour, de sommeil, d'entretien sanitaire de la personne et de préparation des repas utilisées en résidences principales, secondaires, touristiques ou temporaires.

Les hôtels ne sont donc pas des logements. Les résidences hôtelières en revanche le sont.

On distingue :

- Logements collectifs : plusieurs logements situés dans un même bâtiment et desservis par un seul accès, hors accès de services ;
- Logements individuels : 1 logement par bâtiment ;
- Logements jumelés : 2 logements situés dans un même bâtiment et desservis par des entrées autonomes ;
- Logements groupés : 3 logements et plus situés dans un même bâtiment et desservis par des entrées autonomes ;
- Logements intermédiaires : logements collectifs ou groupés de 3 niveaux maximum.

#### **7.4. Réhabilitations**

Sont tenus pour des réhabilitations les travaux de remise à niveau qualitatif ou aux normes de praticabilité actuelles des bâtiments existants dans leur destination ou dans une autre.

#### **7.5. Annexes**

Sont tenues pour des annexes les constructions et bâtiments répondant aux conditions suivantes :

- constructions autonomes, non accolées à la construction principale,
- constructions dont le terrain d'assiette supporte une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 4 fois la leur,
- dont la destination est un accessoire de la destination plus générale de la construction principale,

*Exemple : un garage est un accessoire de l'habitation au fonctionnement de laquelle il participe. Ce qui n'est pas le cas d'un studio qui est un second logement.*

Par exemple, n'est pas une annexe, pour n'être pas un accessoire de l'habitation qu'il accompagnerait, le local dédié à l'exercice professionnel d'infirmier, kinésithérapeute, etc. de l'un de ses habitants.

#### **7.6. Clôture**

Une clôture est un ouvrage, élément végétal ou construction par lequel un héritage peut être délimité et/ou protégé des accès.

L'article 647 du Code Civil disposant : "*Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682*", les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un document réglementaire comme l'est un PLU, un PAZ ou un règlement de lotissement.

Seul leur aspect est réglementé dans l'article 11 du règlement des zones du PLU.

#### **7.7. Voies**

Voie : il s'agit des voies ouvertes à la circulation, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les places de stationnement et les fossés et talus les bordant.

Les dessertes par des servitudes de passage sont aussi considérées comme des voies.

## 7.8. Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et définition de l'emprise au sol

Pour l'application des dispositions des articles 9 des règlements de zones, la définition et le mode de calcul de l'emprise au sol seront les suivants :

- Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport maximal autorisé de la surface de l'emprise au sol de la ou des constructions sur la superficie de leur terrain d'assiette (CES = Surf. Construction / Surf. Terrain).
- L'emprise au sol est la projection verticale sur l'horizontale du volume de la construction, exceptés :
  - les débords et saillies : passées de toiture, balcons, auvents, ..., en suspension par rapport au sol
  - les rampes d'accès, volées d'escalier extérieures,
  - les constructions non couvertes : pergolas, locaux pour les ordures ménagères, bassins de stockage des eaux pluviales, ...
  - les terrasses, les piscines non couvertes et les constructions enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de 0,60 m le sol naturel fini.

## 7.9. Zone humide et espace de fonctionnalité

Pour l'application du présent règlement, les termes "zone humide" et "espace de fonctionnalité" sont entendus comme suit :

Zone humide (définition de l'article L 211-1 C.Env.) :

Ce sont les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Espace de fonctionnalité des zones humides :

Ce sont :

- les territoires qui conditionnent la situation quantitative et qualitative d'alimentation hydraulique de la zone humide
- les territoires de vie de la faune de la zone humide ou encore les territoires qui lui donnent accès aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie.

<b>Article 8</b>	<b>Rappels, informations et recommandations</b>
------------------	---

### 8.1. Agglomération

L'article R 110-2 du Code de la Route donne la définition suivante de l'agglomération:  
*"Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde".*

### 8.2. Sécurité par rapport aux voies publiques

#### 8.2.1. Accès aux voies publiques

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

#### 8.2.2. Aspect des clôtures le long des voies publiques

Les clôtures le long des voies publiques ne doivent pas avoir pour effet de réduire la visibilité nécessaire à la sécurité de ces voies.

On recueillera utilement pour cela l'avis du gestionnaire de la voie concernée, notamment si la clôture projetée devait présenter une hauteur de plus de 0,80 m.

### 8.3. Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés

#### 8.3.1. Rappels

A. Les dispositions des articles L111-5 - 2 et 3 et R111-14 - 4 à 8 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que de l'arrêté interministériel du 13.07.2016, dans leur version en vigueur à la date d'approbation de la modification non simplifiée n° 1, pris pour l'application de ces derniers fixent les conditions dans lesquels les nouveaux bâtiments doivent comporter des aires de stationnement sécurisé pour les vélos.

B. L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme dispose :

*"Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme*

*dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."*

Il convient de savoir que ce texte n'impose toutefois pas à l'administration d'autoriser tout projet dépourvu des places de stationnement exigibles en contrepartie du versement de la participation (CE, 5.12.1986, SCI La Font de l'Ange, DA 1987, n.16).

### 8.3.2. Information

Les places de stationnement mesurent au minimum 5,00 m par 2,50 m.

Ratios moyens en matière de stationnement :

■ Pour les logements :

Par logement :

- 1 place privative par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 50%, avec un minimum de 2 places,
- 1 place supplémentaire visiteurs.

Les places privatives seront couvertes pour au moins 50% d'entre elles, arrondies au nombre entier inférieur.

En stationnement collectif de plus de 3 places couvertes, celles-ci ne seront ni cloisonnées, ni closes.

Dans les opérations d'ensemble : lotissement, AFU, ZAC, etc, les places visiteurs, les places vélos et cyclomoteurs sont en espace collectif.

Exemples :

Pour une maison individuelle de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- $130 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 3,25 \text{ places } (< 3,5)$ , soit 3 places dont au moins 1,5 couvertes = 3 places dont 1 couverte
  - 2 places/logement = 2 places
  - 1 place supplémentaire visiteur
- Soit au total : 4 places (dont au moins 1 couverte)

Pour une maison individuelle de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- $150 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 3,75 (> 3,5)$ , soit 4 places dont au moins 2 couvertes
  - 2 places/logement = 2 places
  - 1 place supplémentaire visiteur
- Soit au total : 5 places (dont au moins 2 couvertes)

Pour un collectif de 10 logements de 60 m<sup>2</sup> chacun :

- 600 m<sup>2</sup>/40 m<sup>2</sup> = 15 places
  - 10 logements x 2 places/logement = 20 places  
soit 20 places dont au moins 10 couvertes
  - 10 places supplémentaires visiteurs
- Soit au total : 20 places extérieures et 10 places couvertes

Pour un collectif de 10 logements de 90 m<sup>2</sup> chacun :

- 900 m<sup>2</sup>/40 m<sup>2</sup> = 22 places
  - 10 logements x 2 places/logement = 20 places  
soit 22 places dont au moins 11 couvertes
  - 10 places supplémentaires visiteurs
- Soit au total : 21 places extérieures et 11 places couvertes

## ■ Pour les commerces :

- commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> en centre-bourg, village ou hameau :
  - 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 1 place par commerce
- commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> hors centre-bourg, village ou hameau :
  - 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 1 place par commerce
- commerces d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> en centre-bourg, village ou hameau :
  - 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- commerces d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> hors centre-bourg, village ou hameau :
  - 1 place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtels :
  - 1 place par chambre, arrondi à l'unité supérieure
- bars et restaurants :
  - 1 place par tranche entamée de 5 m<sup>2</sup> de salle
- hôtels-restaurants :
  - le nombre de places indiqué ci-dessus pour chacune des destinations

## ■ Pour les bureaux :

- 1 place par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## ■ Pour les locaux d'activité industrielle et artisanale :

- 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## ■ Pour les établissements recevant du public (ERP) :

- établissements d'enseignement :
  - 6 places VL et 5 places deux-roues par classe
  - 1 place TC pour 3 classes



- établissements sanitaires :
  - 1 place pour 2 lits avec au moins 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de spectacle et de réunion :
  - 1 place pour 2 sièges
- autres ERP (lieu de culte, musée, bibliothèque, gare, etc) :
  - 1 place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 8.4. Lutte contre le bruit

Les bâtiments situés de part et d'autre des RD 1508, 17 et 908b doivent satisfaire aux conditions d'isolation acoustique visées dans l'arrêté préfectoral n° 2011199-0060 du 18 juillet 2011 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Cet arrêté se trouve dans le sous-dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme"-Annexe n° 6.

Au surplus, le long des routes départementales, des murs de 1 m de hauteur surmontés d'abats-sous de 1 m maximum de hauteur pourront être édifiés sur propriétés privées afin de protéger du bruit les bâtiments existants ou en cours de construction.

#### 8.5. Risques naturels et technologiques

##### 8.5.1. Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP)

Le PPRNP de Sillingy, approuvé le 5 janvier 2015, vise sous couleurs bleue et rouge les secteurs exposés aux risques naturels recensés et sous couleur verte les forêts à préserver pour leur rôle de protection contre les chutes de blocs ou les ravinements.

On se reportera au sous-dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme" - Annexe n° 7 pour connaître avec précision ces secteurs et les interdictions, prescriptions ou recommandations s'agissant des occupations et utilisations du sol par l'homme qui y sont applicables.

##### 8.5.2. Règles de construction parasismique

Suite à l'application des décrets n°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, en date du 22 octobre 2010, la Commune de SILLINGY est classée en zone 4 de sismicité moyenne. Le respect de l'application de la réglementation parasismique est obligatoire pour toute construction en toutes zones du PLU.

##### 8.5.3. Risques technologiques

La commune de SILLINGY est traversée par :

- une canalisation enterrée de transport de gaz sous haute pression, exploitée par GRTGaz,
- une canalisation enterrée de transport d'hydrocarbures, exploitée par la société du Pipeline Méditerranée-Rhône (SPMR).

On trouvera portés au "*Plan de zonage*" des documents graphiques et au "*Plan des servitudes*" (sous-dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de

l'urbanisme"-Annexe n° 1) leurs axes communiqués par les transporteurs (GRT Gaz et SPMR).

Propriétaires et occupants peuvent, autant que nécessaire, se rapprocher de ces derniers pour connaître la position effective de ces canalisations sur les terrains.

Ces canalisations ont deux effets distincts.

#### 1° effet

Alors qu'elles traversent des propriétés publiques mais aussi privées, les transporteurs doivent pouvoir y accéder pour les surveiller, les vérifier et les entretenir. Elles doivent également être protégées des agressions externes.

Par servitudes conventionnelles ou d'utilité publique, s'exercent en conséquence sur les propriétés qu'elles traversent des obligations de "*ne pas faire*" pour leur protection et de "*laisser faire*" pour leur accès et leur entretien :

- pour le gazoduc, dans une bande de 8 m : 2 m à gauche et 6 m à droite de l'axe, en direction de VILLE LA GRAND,
- pour le pipeline, dans des bandes de 5 et 15 m.

#### 2° effet

Si ces types d'ouvrage constituent le moyen le plus sûr pour transporter de grandes quantités de produits sur de longues distances, ils génèrent cependant des risques pour le voisinage en cas de perte de confinement. Le scénario que craignent le plus les transporteurs est celui d'une rupture franche suite à une agression externe, par un engin de chantier par exemple.

Des études de sécurité ont été récemment réalisées à la demande de la DRIRE (DREAL aujourd'hui) sur ces canalisations.

Elles définissent des "*zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine*" de part et d'autre de leur axe en fonction de leurs types et de leurs diamètres.

Sur Sillingy, ces zones de dangers de part et d'autre de l'axe du pipeline SPMR et du gazoduc GRTgaz sont les suivantes :

##### a. Gazoduc

- Zone de dangers significatifs correspondant aux effets irréversibles :
  - sans dispositif de protection spécifique : 125 m,
  - avec dispositif de protection spécifique : 5 m,
- Zone de dangers graves correspondant aux premiers effets létaux :
  - sans dispositif de protection spécifique : 95 m,
  - avec dispositif de protection spécifique : 5 m,
- Zone de dangers très graves correspondant aux effets létaux significatifs :
  - sans dispositif de protection spécifique : 65 m,
  - avec dispositif de protection spécifique : 5 m,

##### b. Pipeline

- Zone de dangers significatifs correspondant aux effets irréversibles :
  - sans dispositif de protection spécifique : 250 m,
  - avec dispositif de protection spécifique : 60 m,
- Zone de dangers graves correspondant aux premiers effets létaux :
  - sans dispositif de protection spécifique : 200 m,

- avec dispositif de protection spécifique : 45 m,
- Zone de dangers très graves correspondant aux effets létaux significatifs:
  - sans dispositif de protection spécifique : 165 m,
  - avec dispositif de protection spécifique : 40 m.

Quelle que soit la zone du PLU impactée, le règlement de zone interdit :

- . les ERP de plus de 300 personnes et des IGH, dans les périmètres des premiers effets létaux (PEL) ;
- . les ERP de plus de 100 personnes et des IGH, dans les périmètres des effets létaux significatifs (ELS).

Il subordonne, au surplus, le départ à l'urbanisation des zones d'urbanisation future à leur totale exclusion des périmètres de danger grave des premiers effets létaux (PEL).

### 8.6. EBC (Espaces boisés classés)

Le PLU peut classer "les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit **tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**" (art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas visés par l'article L 130-1.

**Champs des activités visées aux occupations et utilisations du sol visées aux articles 1 et 2 des règlements de zones**

<b>COMMERCE</b>		
• Commerce de détail	d'alimentation spécialisée (0) d'alimentation générale (1) d'équipements de la personne (2)	en magasin spécialisé : boulangerie, boucherie, etc... en magasin non spécialisé : offre associée de produits spécialisés dans une même surface santé : pharmacie, appareils médicaux habillement : textiles, chaussures, maroquinerie et articles de voyage, ... luxe : horlogerie, bijouterie, parfumerie et produit de beauté loisir : librairie, papeterie, consommables audio-photo-vidéo, articles de sport et loisir, voyages
	d'équipements de la maison (3)	vente, sav, réparation : à distinguer au besoin vente, sav, réparation : à distinguer au besoin vente, sav, réparation : à distinguer au besoin
• Commerces de gros et intermédiaires de commerce	général (1-2+3 ou 1+2 ou 1+3 ou 2+3) par correspondance (1 ou 2 ou 3 ou 2+3) hôtels, bars et restaurants	• mobilier • électroménager • audio-vidéo • quincaillerie + bricolage • revêtements sols et murs • textiles et fleurs  • hôtels • restauration traditionnelle ou rapide • traiteurs et organisation de réception • cantine ou restauration d'entreprise • hôtel-restaurants • bars
	lié à l'automobile	• vente de V.L. • vente d'équipements automobiles • entretien, réparation automobile • distribution de carburants
• Commerces de gros et intermédiaires de commerce	en produits agro-alimentaire	fruits et légumes + produits laitiers + viande, volailles et gibier + poissons + huiles, épices, confiserie, etc...
	en biens de consommation non alimentaires inter-industriel	habillement : textile, chaussures, ... + électroménager + audio-vidéo + ... matériels de bureau, informatique, ... machine-outils, minerais et minéraux
	en matières premières agricoles	
	en combustibles, métaux, minerais, produits chimiques pour l'industrie	
	en bois et matériaux de construction, en machines, matériels, véhicules	
en mobilier, articles de ménage et quincaillerie		

<b>SERVICES MARCHANDS ET NON MARCHANDS, AUX PERSONNES ET AUX ENTREPRISES</b>	
• d'administration publique	Services de l'Etat, des collectivités territoriales, EPCI, chambres consulaires, etc... selon leurs différents objets : administration générale, économique, police, défense nationale, justice, etc...
• d'éducation	Formation initiale : maternelle, primaire, secondaire et universitaire + formation des adultes et formation continue + école de conduite
• de santé	Services hospitaliers et assimilés, cabinets médicaux et dentaires, auxiliaires médicaux, soins hors cadres réglementés; ambulances, laboratoires d'analyses médicales, centres de collecte et banques d'organes, cabinets vétérinaires
• de transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ferroviaires</li> <li>• aériens</li> <li>• fluviaux et maritimes</li> <li>• autres terrestres</li> </ul>
• de sécurité publique	Services de lutte contre les incendies, de premières urgences, etc. ...
• d'action sociale	Crèches et garderies d'enfants, services d'accueil de personnes en difficulté; handicapées, âgées, hébergements sociaux, autres actions
• récréatifs : culturels ou sportifs	
• d'entretien de la personne	Coiffure, soins de beauté, soins paramédicaux : thermalisme et thalassothérapie non médicalisés, blanchisserie, pompes funèbres
• financiers et d'assurances	Banques, établissements de distribution de crédit, de placement de valeurs mobilières et immobilières et d'assurances, caisses de retraite
• de conseil et gestion	Activités juridiques et comptables, activités d'ingénierie : ingénieurs, architectes, géomètres, métreur, études techniques, ... Administratif* d'entreprise, études de marché+sondages, recherche de personnel+travail temporaire, secrétariat+traduction, routage, etc ...
• immobiliers	Agence immobilière, marchands de biens, administration d'immeubles, promotion immobilière
• informatiques	Conseil, conception de logiciel, traitements de données, entretien, réparation, maintenance
• de location de petit matériel	Matériel informatique, de bureau
• de location de gros matériel	Automobile, matériel de chan tier, matériel agricole
<b>INDUSTRIE</b>	
• agricole et alimentaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentaire : produits animaux, végétaux, élaborés (boulangerie-pâtisserie, condiments), liquides (alcoolisés et non), autres produits</li> <li>• agricole : tabac, ...</li> </ul>
• des biens de consommation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• habillement : textile, fourrure et cuir,</li> <li>• édition, imprimerie, reproduction</li> <li>• pharmacie, parfumerie, entretien</li> <li>• équipements du foyer : électroménager, audio-photo-vidéo, horlogerie, mobilier, bijoux, instruments de musique, articles de sport et jeux</li> </ul>
• des biens d'équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• construction navale, ferroviaire, aéronautique et spatiale + fabric* cycles et motos</li> <li>• équipements mécaniques : chaudronnerie + fabric* de structures métalliques, de machines et équipements professionnels + armes et munitions</li> <li>• équipements électriques et électroniques : matériels de bureau dont informatiques + moteurs, génératrices, transformateurs électriques + appareils d'émission-transmission + matériel médico-chirurgical + appareils de mesures et contrôle</li> <li>• automobile</li> </ul>
• des biens intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• produits minéraux</li> <li>• chimie, caoutchouc et plastiques</li> <li>• du bois, du papier et du carton</li> <li>• textile</li> <li>• métallurgie, transformation des métaux, récupération</li> <li>• composants électriques et électroniques</li> </ul>
• de l'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• production de combustibles et carburants : extraction de houille, lignite, tourbe, hydrocarbures, minerais d'uranium + cokéfaction, raffinage et industries nucléaires</li> <li>• production et distribution d'électricité, de chaleur, de combustibles gazeux + captage, traitement et distribution d'eau</li> </ul>
• de la construction et des T.P.	• production de matériaux et composants

<b>BATIMENT - TRAVAUX PUBLICS</b>
• Bâtiment - Gros oeuvre
• Bâtiment - 2° oeuvre
• Bâtiment - 3° oeuvre et finitions
• Travaux publics
<b>AGRICULTURE</b>
• agriculture végétale
• agriculture animale
• sylviculture
• aquaculture
• chasse et pêche

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE Ua

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ua** circonscrit les territoires urbains denses anciens, voire patrimoniaux, du bourg-centre et des hameaux, à vocation principale d'habitat, de commerces (compris services marchands) et services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg.

Elle comprend un secteur **Ua-c** particulier correspondant aux terrains cultivés de la zone Ua : vergers notamment, à protéger au titre de l'article L 123-1-5-9° alinéa du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

**Repérage** *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

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

- Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que :

#### Zone Ua, hors Ua-c

1. l'habitat,
2. l'hébergement hôtelier,
3. les bureaux,
4. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ua 2.

#### Zone Ua-c

1. de protection, de restitution, d'entretien ou d'exploitation (compris la remise des matériels nécessaires) des jardins potagers et vergers.

- Sont notamment interdits sur l'ensemble :

- le stationnement hors garage des caravanes et camping-cars,
- les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
- l'exploitation de carrière,
- le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,
- les activités de camping ou de caravaning,
- les constructions agricoles nouvelles.

- Sont au surplus interdits en zone Ua, par exception aux dispositions ci-dessus et à celles de l'article Ua 2 :

1. La création de logements dans un recul de 75 m pris depuis le bord de la chaussée de part et d'autre de la RD1508, depuis la limite Chaumontet/Sillingy jusqu'au giratoire de Geneva, sauf l'exception visée à l'article 6.4. du Titre I "Dispositions générales"

2. Dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales":

- les ERP de plus 100 personnes et les IGH dans les périmètres des effets létaux significatifs (ELS),
- les ERP de plus 300 personnes et les IGH dans les périmètres des premiers effets létaux (PEL).



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

Dans le périmètre soumis à OAP du secteur de La Combe, les opérations et aménagements devront être compatibles avec les OAP.

- Sont admis, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

Zone Ua, hors zone Ua-c :

1. D'habitat, à la condition qu'un local de stockage de 4 m<sup>2</sup> minimum par logement, facilement accessible, c'est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur (ex. ci-après), soit réalisé. Ce local sera clos, couvert et sécurisé. Cette règle s'applique pour les constructions neuves et la réhabilitation.

Exemple de stockage en extérieur, associé aux places de stationnement



2. de commerce, à condition de ne pas être :
  - de distribution de carburants au détail,
  - des commerces de gros,
3. d'artisanat, sous réserve d'être :
  - d'entretien de la personne (pour connaître l'étendue des activités concernées se reporter aux champs d'activité visés en rubrique *Services marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises* au tableau pages 17 à 19 du Titre I du présent règlement),
  - alimentaire et des biens de consommation (pour connaître l'étendue des activités concernées se reporter aux champs d'activité visés en rubrique *Industrie* au tableau pages 18 à 20 du Titre I du présent règlement),
4. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.

Zone Ua-c :

Sans objet.

- En zone Ua, hors zone Ua-c, sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :
  1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
    - de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
    - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
    - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
  2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
  3. la reconstruction dans un délai de 5 ans des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
    - de se tenir dans le volume initial,
    - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
  4. la démolition, à condition :
    - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial,
    - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.

## **SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Sont seuls aménageables et/ou constructibles les terrains desservis par des voies publiques et/ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements projetés au regard de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic existant et à attendre du projet.
- c. Les accès aux bâtiments, constructions et installations doivent présenter des caractéristiques garantissant la commodité et la sécurité requises par leur usage et l'usage de la voie à laquelle ils permettent d'accéder.

Ils comporteront entre voie de desserte et portail une plate-forme d'accessibilité à la voie, dégagée pour la sécurité et la visibilité, présentant une pente inférieure à 5 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ils devront de plus présenter une pente inférieure à 15 % en toutes leurs sections, rampes d'accès aux sous-sols des bâtiments comprises.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

L'entrée des garages, organisés ou non sous la forme de charreterie, se tiendra à 5 m minimum de l'accès à la voirie publique ou collective.

Voirie Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies d'un gabarit et de caractéristiques techniques correspondant, en termes de fluidité de trafic et de sécurité, à la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité, de déneigement, etc...

Ces voies seront doublées d'un cheminement :

- piéton en site propre dans les opérations d'ensemble de moins de 10 lots,
- piéton et cycle en site propre dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire suffisante pour le retournement des véhicules visés au 2° alinéa, hors les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères en cas d'aire ou local aménagé en rive du domaine public routier.

Elles seront, en toute hypothèse, poursuivies par un cheminement piéton et cycle en site propre jusqu'aux éventuels voies ou cheminements piéton et cycle riverains existants ou présumables à terme.

<b>Article Ua 4</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>
---------------------	---

**Information** *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, elles seront rejetées dans le respect des dispositions de l'article 6.2. du Titre I - Dispositions générales.

Eaux pluviales Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chênaux, gouttières, canalisations) et leur rétention et/ou infiltration sur le terrain

d'assiette, à concevoir en fonction de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les eaux de surverse et de débit de fuite des ouvrages de rétention et d'infiltration doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales communal s'il existe, voire, à défaut dans tout exutoire naturel : fossé, ruisseau, ... autorisant la chose.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sols des garages et des buanderies seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Lors de la création de nouvelles surfaces imperméables de plus de 100 m<sup>2</sup> ou représentant plus de 20% d'une construction existante, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables existantes et nouvelles.

Recommandation : Pour l'arrosage des espaces verts, la récupération des eaux pluviales pourra être utilement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Rappel : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conformes aux schéma de gestion des eaux pluviales et son guide technique pour la réalisation d'un branchement et/ou d'un dispositif de rétention infiltration (dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme"-Annexe n° 4).

Electricité,  
Téléphone,  
Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Télédiffusion

Dans tout collectif de plus de quatre logements, ces derniers seront raccordés à une antenne ou parabole commune, dissimulée par tout moyen adapté

Général

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie :

- soit du domaine public routier,
- soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique servant ces circulations et retournement au service de collecte.

**Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

**Information** Pour l'application du présent article, la définition des termes "voie" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.

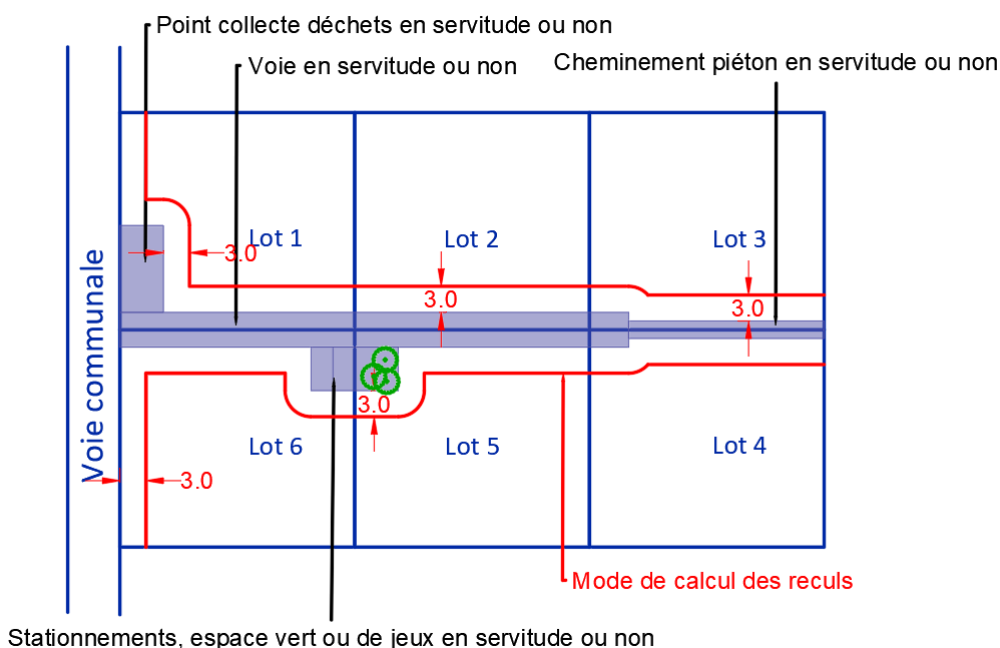
Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

Les reculs à observer pour l'implantation des ouvrages, constructions, installations et bâtiments sont les suivants :

- hors chef-lieu : au moins 3,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute voie telle que définie à l'article 7 des dispositions générales ou d'un espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul,

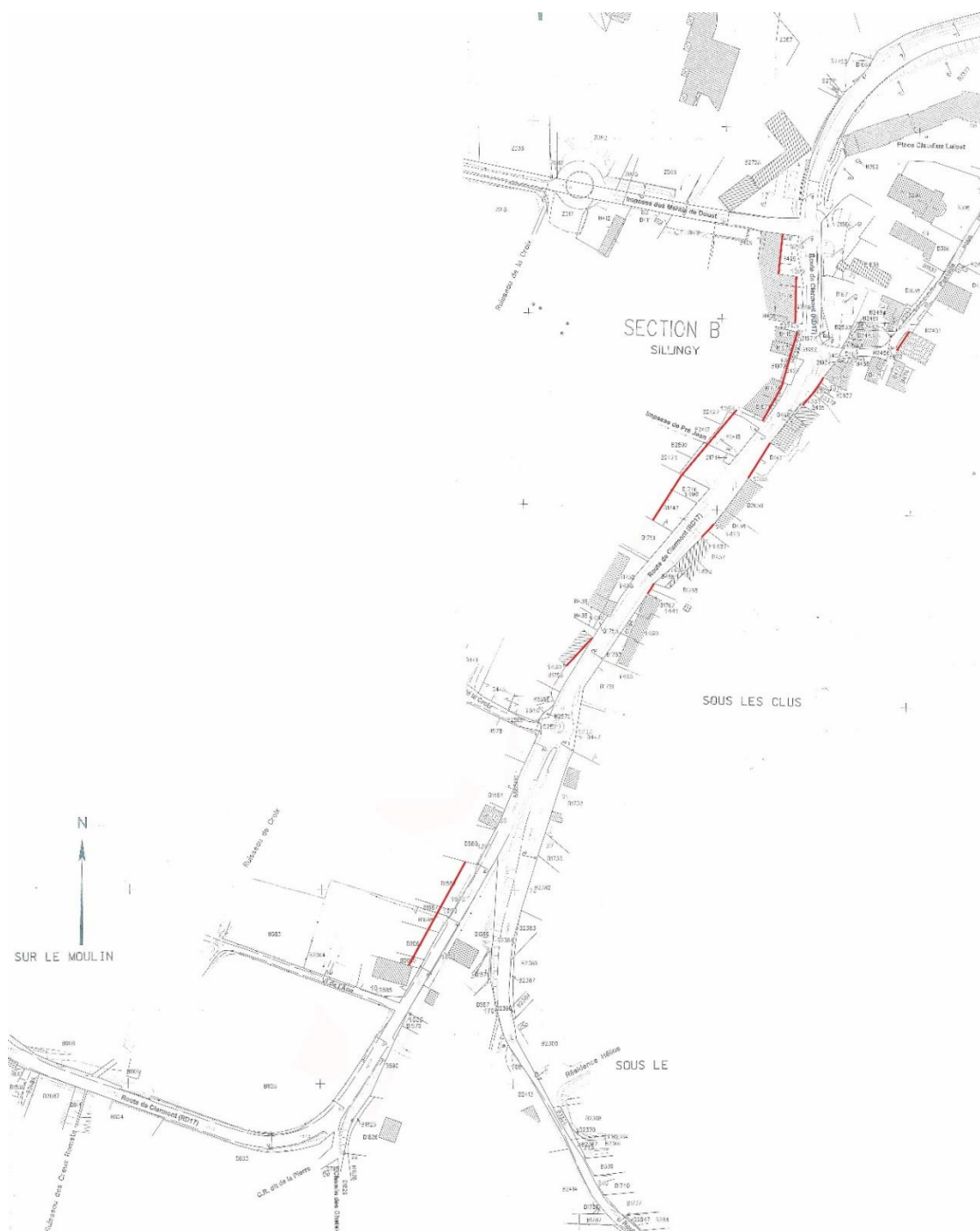
Exemple d'application de cette règle :



- au chef-lieu : selon les reculs portés au schéma ci-après et en l'absence de reculs au schéma, jusqu'à l'alignement.

Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.



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

Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)

Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:

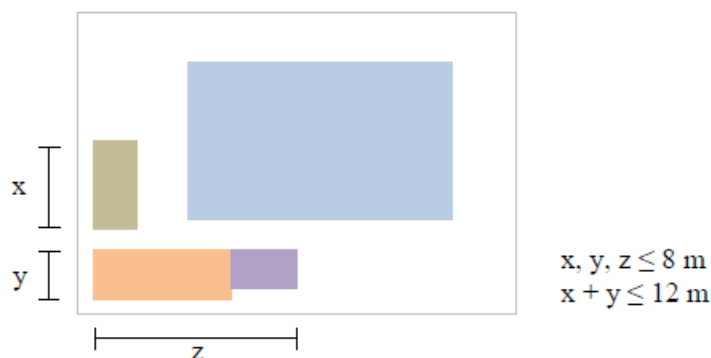
- soit, à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ( $D \geq H/2$ ), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00 m ;
- soit, sur limite, si un bâtiment voisin est déjà établi sur limite et sous réserve d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté.

Sur les terrains riverains de la RD 17 compris entre l'intersection avec l'impasse des Marais de Douet jusqu'au rond-point de la Cruse, si l'application de l'alinéa précédent à un terrain d'une grande largeur devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme envisagé, alors une autre implantation pourra être choisie sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m assure la continuité du front de rue.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.

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

A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 6,00 m.

Pour l'application des dispositions ci-dessus :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.

Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).

**Article Ua 9 Emprise au sol**

**Information** *Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

*Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone Ua, hors zone Ua-c :

Pour les terrains de plus de 100 m<sup>2</sup> : CES = 0,50

Pour les terrains de moins de 100 m<sup>2</sup> : non réglementé

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou aux travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter le CES imposé par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.

Zone Ua-c :

Sans objet



**Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions**

**Définition** Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments, selon le cas : la sablière hors croupe, l'acrotère en cas de toiture terrasse ou le faîtage,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.

**Rappel** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Zone Ua, hors zone Ua-c :

- Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les bâtiments présenteront une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel ils seront situés ou bien composant avec celles de leurs voisins immédiats.
- En dehors de ces séquences :
  - les bâtiments n'excéderont pas R+1+C ou R+2 sous hauteur de 8,00 m à la sablière ou l'acrotère et 12,50 m au faîtage, sauf sur le secteur de "Sur le Moulin" où ils sont autorisés en R+2+C sous hauteur de 9,00 m à la sablière ou l'acrotère et 13,00 m au faîtage,
  - les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique rapportée,
  - par exception aux dispositions précédentes, les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs des ouvrages existants ou composant avec elles.

Zone Ua-c :

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments n'excéderont pas 2,50 m de hauteur.

**Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Rappel** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

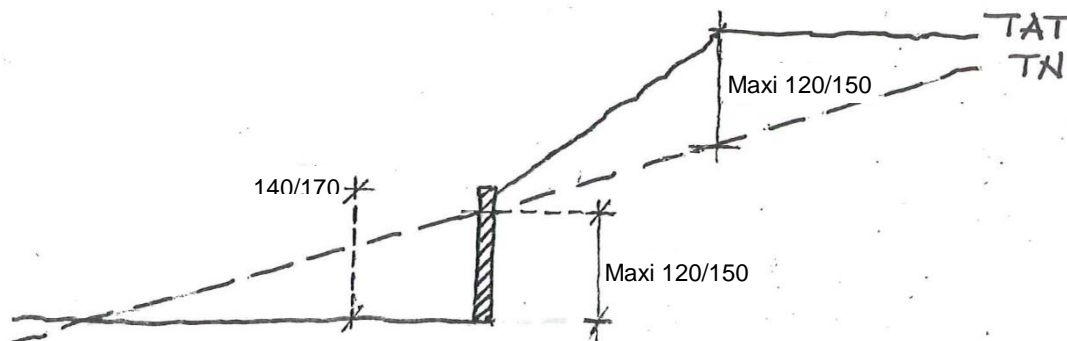
**■ Adaptation au sol et implantation des constructions**

Sauf pour permettre l'accès aux garages en sous-sol où les déblais sont autorisés sur des hauteurs d'au plus 2,50 m et largeur d'au plus 5,00 m, les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent

pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT)

:

- 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%,
- 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%.



Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Sur terrain plat (pente  $\leq 5\%$ ), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Les enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Leur végétalisation est obligatoire.

#### ■ Configuration de toiture

Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon : totale ou partielle, ou encore à 4 pans par corps de bâtiment.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.

Les toiture-terrasses sont admises dans les seuls cas suivants :

- à usage de terrasse associée à une toiture à au moins 2 pans et pour au maximum 30% de la surface de toiture,
- végétalisée (toiture non accessible sauf pour son entretien) en vue de la gestion des eaux pluviales et pour au maximum 30 % de la surface de toiture.

Par exception à l'alinéa précédent, les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée. Les pergolas ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).

Par exception à l'alinéa ci-dessus,

- la pente des toitures des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'est pas réglementée.
- les toitures des autres annexes présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.

Les dépassées de toiture seront d'au moins, hors chéneaux :

- pour les annexes d'emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> : non réglementés,
- pour les autres annexes : 0,60 m,
- pour les constructions principales à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles) : 0,80 m,
- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + combles : 1,00 m,
- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + 1 étage et plus : 1,20 m.

## ■ Couvertures

Sont autorisées les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- tuiles plates ou à pureau faiblement galbé, couleurs brun, marron et gris ardoise,
- ardoises naturelles,
- éléments métalliques en feuilles de zinc ou de cuivre naturel ou prépatiné à joints debouts.

Sont interdites les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier ou aluminium prélaqué) et de polychlorure de vinyl, polyester, polycarbonate, acier galvanisé brut, fibrociment.

Les toitures-terrasses (non accessibles sauf pour leur entretien) seront-végétalisées.

Les terrasses seront d'aspect bois, dalle béton, pierre ou céramique.

## ■ Façades

### • Composition :

En réhabilitation ou restauration de bâtiment, les modifications de percements, de modénatures et de décors devront s'attacher à respecter l'organisation compositionnelle de la façade lorsqu'elle en présente clairement une, à défaut à la compléter, la conforter ou l'organiser.

### • Peau – Revêtement :

- maçonnerie enduite en finition lissée ou frottée fine : teinte suivant nuancier en annexe du présent règlement,
- pierre locale à jointement serré, non beurré,
- parement bois sous réserve de ne pas être au service d'un projet de chalet de montagne,
- abris de jardin : couleur de la façade de la construction principale ou bois teinte chêne moyen ou foncé.

- Menuiseries :

Le blanc et la teinte chêne clair sont interdits pour les portes de garage, les avant-toits et les rives de toiture.

- Vérandas :

Les vérandas doivent en toute hypothèse composer en volumétrie, teinte et matériaux avec le bâtiment principal.

- Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les verres teintés, les géotextiles et les matériaux type canisses sont interdits.

## ■ Clôtures

**Information**      *Hors dispositifs agricoles, les clôtures n'étaient traditionnellement pas pratiquées. Elles ne sont en conséquence pas souhaitées, sans être interdites.*

**Rappel**            *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération n° 2007-270 du 16.11.2007)*

Sont au choix autorisées dans des hauteurs comprises entre 1,20 et 1,50 m les clôtures suivantes :

- murs pleins de pierres ou maçonneries enduits, selon nuancier en annexe du présent règlement, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biais ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente,
- murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec chaperon linéaire comme ci-dessus, surmontés d'un treillis soudé ou d'un grillage à mailles tressées ou d'un garde-corps métallique à barreaudage vertical ou en palines d'aspect bois horizontales ou verticales,
- depuis le sol d'assiette : treillis soudé ou grillage à mailles tressées sur piquets métalliques ou sur piquets bois fermiers ou palines d'aspect bois pour au moins 50% à claire-voie.

Le doublement par textiles et matériaux type canisses est interdit.

## ■ Citernes et ballons

Les citernes ou les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges ou de panneaux bois de teinte chêne moyen assurant leur dissimulation en toute saison.

**Article Ua 12 Aires de stationnement**

**Information** *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

Zone Ua, hors Ua-c :

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent conserver les stationnements réglementaires imposés par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.

Zone Ua-c :

Sans objet

**Article Ua 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

**Information** *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux*

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux : massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales : liste en annexe du présent règlement.

Un arbre de haute ou moyenne tige devra notamment être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain d'origine.

Dans les opérations d'ensemble prévoyant plus de 5 logements, au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération seront en espaces de jeux collectifs et en liaisons douces hors voiries, trottoirs et parkings.

Zone Ua-c :

Le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres fruitiers est interdit.

**SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article Ua 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **ZONE Ub**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La **zone Ub** circonscrit les territoires d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat, accompagné ou non d'activités de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et de services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

**Repérage** *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

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

- Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que :
  1. l'habitat,
  2. l'hébergement hôtelier,
  3. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ub 2.
  
- Sont notamment interdits sur l'ensemble :
  - le stationnement hors garage des caravanes et camping-cars,
  - les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
  - l'exploitation de carrière,
  - le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,
  - les activités de camping ou de caravaning,
  - les constructions agricoles nouvelles.
  
- Sont au surplus interdits, par exception aux dispositions ci-dessus et à celles de l'article Ub 2 :
  1. La création de logements dans un recul de 75 m pris depuis le bord de la chaussée de part et d'autre de la RD1508, depuis la limite Chaumontet/Sillingy jusqu'au giratoire de Geneva, sauf l'exception visée à l'article 6.4. du Titre I "Dispositions générales"
  2. Dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales":
    - les ERP de plus 100 personnes et les IGH dans les périmètres des effets létaux significatifs (ELS),
    - les ERP de plus 300 personnes et les IGH dans les périmètres des premiers effets létaux (PEL).



<p><b>Article Ub 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p>
---

Dans le périmètre soumis à OAP du secteur de La Combe, les opérations et aménagements devront être compatibles avec les OAP.

- Sont admis dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

1. D'habitat, à la condition qu'un local de stockage de 4 m<sup>2</sup> minimum par logement, facilement accessible, c'est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur (ex. ci-après), soit réalisé. Ce local sera clos, couvert et sécurisé. Cette règle s'applique pour les constructions neuves et la réhabilitation.

Exemple de stockage en extérieur, associé aux places de stationnement



2. de bureau, à condition d'être attaché aux habitations,
  3. de commerce, à condition de ne pas être :
    - de distribution de carburants au détail,
    - commerces de gros ou intermédiaires de commerce,
  4. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.
- Sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :
    1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
      - de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
      - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
      - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
    2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
    3. la reconstruction dans un délai de 5 ans des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :

- de se tenir dans le volume initial,
  - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
4. la démolition, à condition :
- de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial,
  - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.

## SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

### Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Sont seuls aménageables et/ou constructibles les terrains desservis par des voies publiques et/ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements projetés au regard de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic existant et à attendre du projet.
- c. Les accès aux bâtiments, constructions et installations doivent présenter des caractéristiques garantissant la commodité et la sécurité requises par leur usage et l'usage de la voie à laquelle ils permettent d'accéder.

Ils comporteront entre voie de desserte et portail une plate-forme d'accessibilité à la voie, dégagée pour la sécurité et la visibilité, présentant une pente inférieure à 5 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ils devront de plus présenter une pente inférieure à 15 % en toutes leurs sections, rampes d'accès aux sous-sols des bâtiments comprises.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

L'entrée des garages, organisés ou non sous la forme de charreterie, se tiendra à 5 m minimum de l'accès à la voirie publique ou collective.

#### Voirie

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies d'un gabarit et de caractéristiques techniques correspondant, en termes de fluidité de trafic et de sécurité, à la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité, de déneigement, etc...

Ces voies seront doublées d'un cheminement :

- piéton en site propre dans les opérations d'ensemble de moins de 10 lots,
- piéton et cycle en site propre dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire suffisante pour le retournement des véhicules visés au 2° alinéa, hors les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères en cas d'aire ou local aménagé en rive du domaine public routier.

Elles seront, en toute hypothèse, poursuivies par un cheminement piéton et cycle en site propre jusqu'aux éventuels voies ou cheminements piéton et cycle riverains existants ou présumables à terme.

**Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**Information** *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, elles seront rejetées dans le respect des dispositions de l'article 6.2. du Titre I - Dispositions générales.

Eaux pluviales Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les eaux de surverse et de débit de fuite des ouvrages de rétention et d'infiltration doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales communal s'il existe, voire, à défaut dans tout exutoire naturel : fossé, ruisseau, ... autorisant la chose.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sols des garages et des buanderies seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Lors de la création de nouvelles surfaces imperméables de plus de 100 m<sup>2</sup> ou représentant plus de 20% d'une construction existante, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables existantes et nouvelles.

Recommandation : Pour l'arrosage des espaces verts, la récupération des eaux pluviales pourra être utilement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Rappel : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conformes aux schéma de gestion des eaux pluviales et son guide technique pour la réalisation d'un branchement et/ou d'un dispositif de rétention infiltration (dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme"-Annexe n° 4).

Electricité,  
Téléphone,  
Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Télédiffusion

Dans tout collectif de plus de quatre logements, ces derniers seront raccordés à une antenne ou parabole commune, dissimulée par tout moyen adapté

Général

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie :

- soit du domaine public routier,
- soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique servant ces circulations et retournement au service de collecte.

<b>Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles</b>
---

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

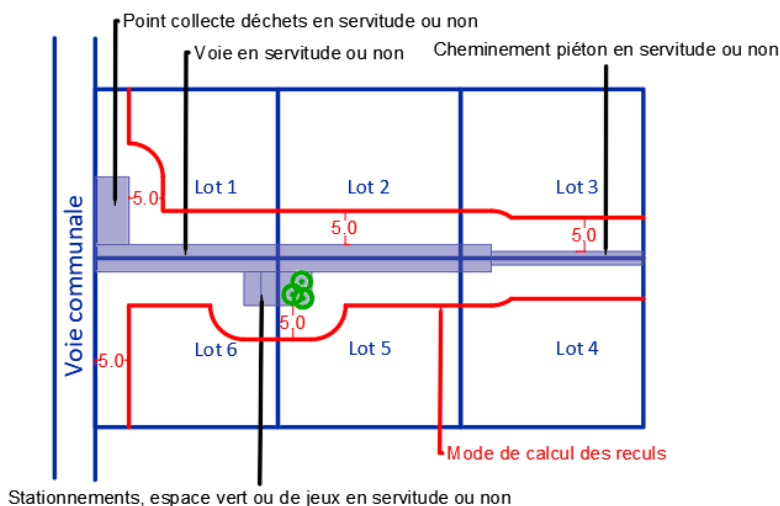
**Information** Pour l'application du présent article, la définition des termes "voies" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux visés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".
- Au regard des autres voies, sections de voies, emprises publiques, espaces collectifs ou communs, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute autre voie ou espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.

Exemple d'application de cette règle :



Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

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

Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)

Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix :

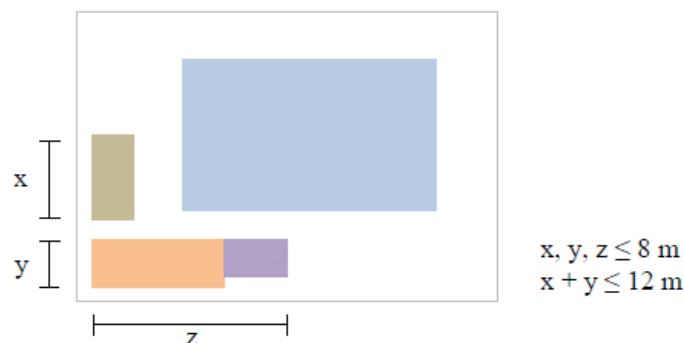
- soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur, prise en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ( $D \geq H/2$ , min. 5 m), sous réserve de se tenir à une distance supérieure ou égale à leur hauteur ( $D \geq H$ ) de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ;
- soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve :
  - . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté,
  - . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite.
- Soit sur limite pour la construction simultanée de constructions jumelées, avec une cohérence architecturale.

Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.

<b>Article Ub 8 Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété</b>
--

A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 10,00 m ( $D \geq H$ , min. 10 m).

Pour l'application des dispositions ci-dessus :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.

Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).

<b>Article Ub 9 Emprise au sol</b>
------------------------------------

**Information** *Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

*Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement).*

CES = 0,20

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter le CES imposé par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.

<b>Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions</b>
---

**Définition** *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux à l'aplomb :*

- *pour les bâtiments, selon le cas, de : la sablière hors croupe, l'acrotère ou le garde corps en cas de toiture terrasse ou le faîtage,*
- *pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.*

**Rappel** *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Les bâtiments n'excéderont pas R+3+C et la hauteur de :

- 9,00 m à la sablière et 13,00 m au faîtage en cas de toiture à pans
- 10,00 m à l'acrotère ou au garde corps en cas de toiture terrasse,

Les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique rapportée.

Par exception aux dispositions précédentes, les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs des ouvrages existants ou composant avec elles.

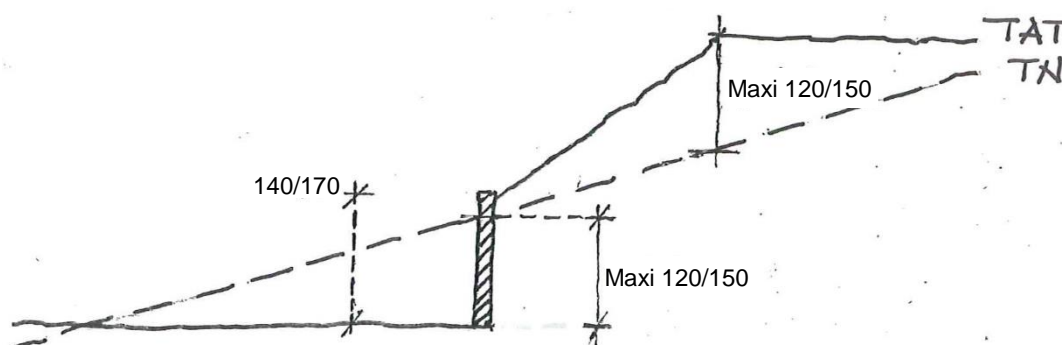
#### Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Rappel** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

##### ■ Adaptation au sol et implantation des constructions

Sauf pour permettre l'accès aux garages en sous-sol où les déblais sont autorisés sur des hauteur d'au plus 2,50 m et largeur d'au plus 5,00 m, les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) :

- 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%,
- 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%.



Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Sur terrain plat (pente  $\leq 5\%$ ), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Les enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Leur végétalisation est obligatoire.



## ■ Configuration de toiture

Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon : totale ou partielle, ou encore à 4 pans par corps de bâtiment.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.

Les toiture-terrasses sont admises dans les seuls cas suivants :

- à usage de terrasse associée à une toiture à au moins 2 pans et pour au maximum 30% de la surface de toiture,
- végétalisée (toiture non accessible sauf pour son entretien) en vue de la gestion des eaux pluviales et pour au maximum 30 % de la surface de toiture.

Par exception à l'alinéa précédent, les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée. Les pergolas ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).

Par exception à l'alinéa ci-dessus,

- la pente des toitures des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'est pas réglementée.
- les toitures des autres annexes présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.

Les dépassées de toiture seront d'au moins, hors chéneaux :

- pour les annexes d'emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> : non réglementés,
- pour les autres annexes : 0,60 m,
- pour les constructions principales à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles) : 0,80 m,
- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + combles : 1,00 m,
- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + 1 étage et plus : 1,20 m.

## ■ Couvertures

Sont autorisées les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- tuiles plates ou à pureau faiblement galbé, couleurs brun, marron et gris ardoise,
- ardoises naturelles,
- éléments métalliques en feuilles de zinc ou de cuivre naturel ou prépatiné à joints debouts.

Sont interdites les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,

- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier ou aluminium prélaqué) et de polychlorure de vinyl, polyester, polycarbonate, acier galvanisé brut, fibrociment.

Les toitures-terrasses (non accessibles sauf pour leur entretien) seront végétalisées.

Les terrasses seront d'aspect bois, dalle béton, pierre ou céramique.

## ■ Façades

### • Composition :

En réhabilitation ou restauration de bâtiment, les modifications de percements, de modénatures et de décors devront s'attacher à respecter l'organisation compositionnelle de la façade lorsqu'elle en présente clairement une, à défaut à la compléter, la conforter ou l'organiser.

### • Peau – Revêtement :

- maçonnerie enduite en finition lissée ou frottée fine : teinte suivant nuancier en annexe du présent règlement,
- pierre locale à jointement serré, non beurré,
- parement bois sous réserve de ne pas être au service d'un projet de chalet de montagne,
- abris de jardin : couleur de la façade de la construction principale ou bois teinte chêne moyen ou foncé.

### • Menuiseries :

Le blanc et la teinte chêne clair sont interdits pour les portes de garage, les avant-toits et les rives de toiture.

### • Vérandas :

Les vérandas doivent en toute hypothèse composer en volumétrie, teinte et matériaux avec le bâtiment principal.

### • Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les verres teintés, les géotextiles et les matériaux type canisses sont interdits.

## ■ Clôtures

**Information**      *Hors dispositifs agricoles, les clôtures n'étaient traditionnellement pas pratiquées. Elles ne sont en conséquence pas souhaitées, sans être interdites.*

**Rappel**              *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération n° 2007-270 du 16.11.2007)*

Sont au choix autorisées dans des hauteurs comprises entre 1,20 et 1,50 m les clôtures suivantes :

- murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biais ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente, surmontés d'un treillis soudé ou d'un grillage à mailles tressées ou d'un garde-corps métallique à barreaudage vertical ou en palines d'aspect bois horizontales ou verticales pour au moins 50% à claire-voie,
- depuis le sol d'assiette : treillis soudé ou grillage à mailles tressées sur piquets métalliques ou sur piquets bois fermiers ou palines d'aspect bois pour au moins 50% à claire-voie.

Le doublement par textiles et matériaux type canisses est interdit.

#### ■ Citernes et ballons

Les citernes ou les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges ou de panneaux bois de teinte chêne moyen assurant leur dissimulation en toute saison.

### Article Ub 12 Aires de stationnement

**Information** *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent conserver les stationnements réglementaires imposés par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.

### Article Ub 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

**Information** *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux*

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux : massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales : liste en annexe du présent règlement.

Un arbre de haute ou moyenne tige devra notamment être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain d'origine.

Dans les opérations d'ensemble prévoyant plus de 5 logements, au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération seront en espaces de jeux collectifs et en liaisons douces hors voiries, trottoirs et parkings.

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ub 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## ZONE Uc

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Uc** circonscrit les territoires d'urbanisation résidentielle diffuse récente à vocation principale d'habitat, accompagné ou non de bureaux (compris services marchands à la personne et aux entreprises), susceptibles d'être complétés interstitiellement, et à leur périphérie.

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

**Repérage** *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

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

- Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que d'habitat ou qu'admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Uc 2.
  
- Sont notamment interdits sur l'ensemble :
  - le stationnement hors garage des caravanes et camping-cars,
  - les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
  - l'exploitation de carrière,
  - le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,
  - les activités de camping ou de caravaning,
  - les constructions agricoles nouvelles.
  
- Sont au surplus interdits, par exception aux dispositions ci-dessus et à celles de l'article Uc 2 :
  1. La création de logements dans un recul de 75 m pris depuis le bord de la chaussée de part et d'autre de la RD1508, depuis la limite Chaumontet/Sillingy jusqu'au giratoire de Geneva, sauf l'exception visée à l'article 6.4. du Titre I "Dispositions générales"
  2. Dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales":
    - les ERP de plus 100 personnes et les IGH dans les périmètres des effets létaux significatifs (ELS),
    - les ERP de plus 300 personnes et les IGH dans les périmètres des premiers effets létaux (PEL).

<b>Article Uc 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>
--

- Sont admis dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :
  1. D'habitat, à la condition qu'un local de stockage de 4 m<sup>2</sup> minimum par logement, facilement accessible, c'est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur (ex. ci-après), soit réalisé. Ce local sera clos, couvert et sécurisé. Cette règle s'applique pour les constructions neuves et la réhabilitation.

Exemple de stockage en extérieur, associé aux places de stationnement



2. de bureau ou de service marchand, à condition d'être attaché à une habitation,
  3. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.
- Sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :
    1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
      - de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
      - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
      - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
    2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
    3. la reconstruction dans un délai de 5 ans des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
      - de se tenir dans le volume initial,
      - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
    4. la démolition, à condition :
      - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial,

- d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.

## **SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Sont seuls aménageables et/ou constructibles les terrains desservis par des voies publiques et/ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements projetés au regard de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic existant et à attendre du projet.
- c. Les accès aux bâtiments, constructions et installations doivent présenter des caractéristiques garantissant la commodité et la sécurité requises par leur usage et l'usage de la voie à laquelle ils permettent d'accéder.

Ils comporteront entre voie de desserte et portail une plate-forme d'accessibilité à la voie, dégagée pour la sécurité et la visibilité, présentant une pente inférieure à 5 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ils devront de plus présenter une pente inférieure à 15 % en toutes leurs sections, rampes d'accès aux sous-sols des bâtiments comprises.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

L'entrée des garages, organisés ou non sous la forme de charreterie, se tiendra à 5 m minimum de l'accès à la voirie publique ou collective.

#### Voirie

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies d'un gabarit et de caractéristiques techniques correspondant, en termes de fluidité de trafic et de sécurité, à la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité, de déneigement, etc...

Ces voies seront doublées d'un cheminement :

- piéton en site propre dans les opérations d'ensemble de moins de 10 lots,
- piéton et cycle en site propre dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots.



Les voies nouvelles en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire suffisante pour le retournement des véhicules visés au 2° alinéa, hors les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères en cas d'aire ou local aménagé en rive du domaine public routier.

Elles seront, en toute hypothèse, poursuivies par un cheminement piéton et cycle en site propre jusqu'aux éventuels voies ou cheminements piéton et cycle riverains existants ou présumables à terme.

<b>Article Uc 4</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>
---------------------	---

**Information**     *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable     Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux usées     Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, elles seront rejetées dans le respect des dispositions de l'article 6.2. du Titre I - Dispositions générales.

Eaux pluviales     Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chênaux, gouttières, canalisations) et leur rétention et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les eaux de surverse et de débit de fuite des ouvrages de rétention et d'infiltration doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales communal s'il existe, voire, à défaut dans tout exutoire naturel : fossé, ruisseau, ... autorisant la chose.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sols des garages et des buanderies seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Lors de la création de nouvelles surfaces imperméables de plus de 100 m<sup>2</sup> ou représentant plus de 20% d'une construction existante, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables existantes et nouvelles.

Recommandation : Pour l'arrosage des espaces verts, la récupération des eaux pluviales pourra être utilement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Rappel : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conformes aux schéma de gestion des eaux pluviales et son guide technique pour la réalisation d'un branchement et/ou d'un dispositif de rétention infiltration (dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme-Annexe n° 4").

Electricité,  
Téléphone,  
Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Télédiffusion

Dans tout collectif de plus de quatre logements, ces derniers seront raccordés à une antenne ou parabole commune, dissimulée par tout moyen adapté

Général

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie :

- soit du domaine public routier,
- soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique servant ces circulations et retournement au service de collecte.

<b>Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles</b>
---

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

<b>Article Uc 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
--

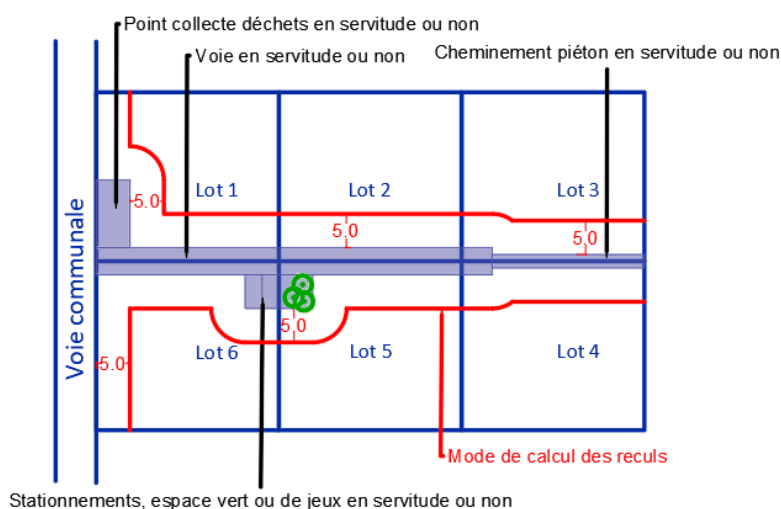
**Information** *Pour l'application du présent article, la définition des termes "voie" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux portés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".
- Au regard des autres voies, sections de voies, emprises publiques, espaces collectifs ou communs, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute autre voie ou espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.

Exemple d'application de cette règle :



Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

**Article Uc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)

Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:

- soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ( $D \geq H/2$ ), prise en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ;

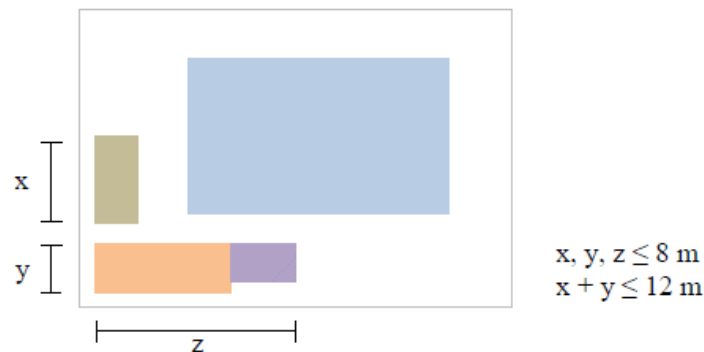
- soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve :
  - . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté,
  - . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite.
- Soit sur limite pour la construction simultanée de constructions jumelées, avec une cohérence architecturale.

Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.

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

A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 10,00 m ( $D \geq 10 \text{ m}$ ).

Pour l'application des dispositions ci-dessus :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.

Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).

## Article Uc 9 Emprise au sol

**Information** Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.

*Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

CES = 0,25

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter le CES imposé par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.

## Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

**Définition** Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux à l'aplomb :

- pour les bâtiments, selon le cas, de : la sablière hors croupe, l'acrotère ou le garde corps en cas de toiture terrasse ou le faîtage,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.

**Rappel** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Les bâtiments n'excéderont pas R+1+C et la hauteur de :

- 6,50 m à la sablière et 10,00 m au faîtage,
- 7,00 m à l'acrotère ou au garde corps en cas de toiture terrasse.

Les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique rapportée.

<b>Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>
--

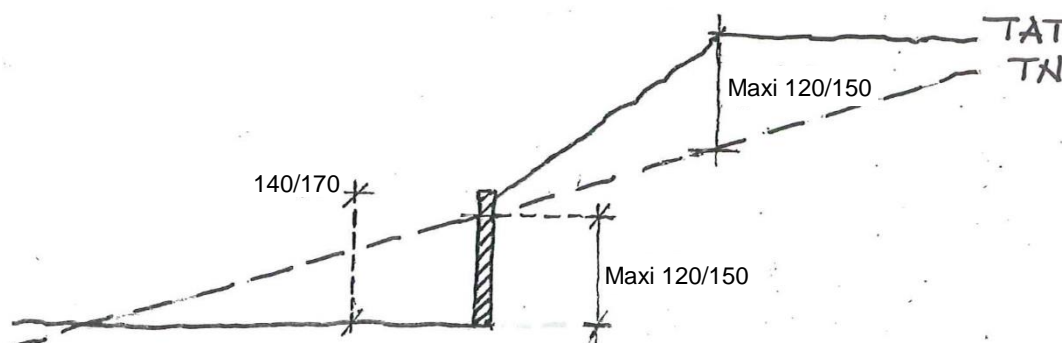
**Rappel**

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Sauf pour permettre l'accès aux garages en sous-sol où les déblais sont autorisés sur des hauteur d'au plus 2,50 m et largeur d'au plus 5,00 m, les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) :

- 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%,
- 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%.



Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Sur terrain plat (pente  $\leq 5\%$ ), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Les enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Leur végétalisation est obligatoire.

■ **Configuration de toiture**

Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon totale ou partielle ou encore à 4 pans par corps de bâtiment.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.

Les toiture-terrasses sont admises dans les seuls cas suivants :

- à usage de terrasse associée à une toiture à au moins 2 pans et pour au maximum 30% de la surface de toiture,

- végétalisée (toiture non accessible sauf pour son entretien) en vue de la gestion des eaux pluviales et pour au maximum 30 % de la surface de toiture.

Par exception à l'alinéa précédent, les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée. Les pergolas ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).

Par exception à l'alinéa ci-dessus,

- la pente des toitures des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'est pas réglementée.
- les toitures des autres annexes présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.

Les dépassées de toiture seront d'au moins, hors chéneaux :

- pour les annexes d'emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> : non réglementés,
- pour les autres annexes : 0,60 m,
- pour les constructions principales à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles) : 0,80 m,
- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + combles : 1,00 m,
- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + 1 étage et plus : 1,20 m.

## ■ Couvertures

Sont autorisées les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- tuiles plates ou à pureau faiblement galbé, couleurs brun, marron et gris ardoise,
- ardoises naturelles,
- éléments métalliques en feuilles de zinc ou de cuivre naturel ou prépatiné à joints debouts.

Sont interdites les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier ou aluminium prélaqué) et de polychlorure de vinyl, polyester, polycarbonate, acier galvanisé brut, fibrociment.

Les toitures-terrasses (non accessibles sauf pour leur entretien) seront végétalisées.

Les terrasses seront d'aspect bois, dalle béton, pierre ou céramique.

## ■ Façades

- Composition :

En réhabilitation ou restauration de bâtiment, les modifications de percements, de modénatures et de décors devront s'attacher à respecter l'organisation compositionnelle

de la façade lorsqu'elle en présente clairement une, à défaut à la compléter, la conforter ou l'organiser.

- Peau – Revêtement :

- maçonnerie enduite en finition lissée ou frottée fine : teinte suivant nuancier en annexe du présent règlement,
- pierre locale à jointement serré, non beurré,
- parement bois sous réserve de ne pas être au service d'un projet de chalet de montagne,
- abris de jardin : couleur de la façade de la construction principale ou bois teinte chêne moyen ou foncé.

- Menuiseries :

Le blanc et la teinte chêne clair sont interdits pour les portes de garage, les avant-toits et les rives de toiture.

- Vérandas :

Les vérandas doivent en toute hypothèse composer en volumétrie, teinte et matériaux avec le bâtiment principal.

- Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les verres teintés, les géotextiles et les matériaux type canisses sont interdits.

## ■ Clôtures

**Information**      *Hors dispositifs agricoles, les clôtures n'étaient traditionnellement pas pratiquées. Elles ne sont en conséquence pas souhaitées, sans être interdites.*

**Rappel**            *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération n° 2007-270 du 16.11.2007)*

Sont au choix autorisées dans des hauteurs comprises entre 1,20 et 1,50 m les clôtures suivantes :

- murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biais ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente, surmontés d'un treillis soudé ou d'un grillage à mailles tressées ou d'un garde-corps métallique à barreaudage vertical ou en palines d'aspect bois horizontales ou verticales pour au moins 50% à claire-voie,
- depuis le sol d'assiette : treillis soudé ou grillage à mailles tressées sur piquets métalliques ou sur piquets bois fermiers ou palines d'aspect bois pour au moins 50% à claire-voie.

Le doublement par textiles et matériaux type canisses est interdit.



## ■ Citernes et ballons

Les citernes ou les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges ou de panneaux bois de teinte chêne moyen assurant leur dissimulation en toute saison.

### Article Uc 12 Aires de stationnement

**Information** *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent conserver les stationnements réglementaires imposés par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.

### Article Uc 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

**Information** *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux*

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux : massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales : liste en annexe du présent règlement.

Un arbre de haute ou moyenne tige devra notamment être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain d'origine.

Dans les opérations d'ensemble prévoyant plus de 5 logements, au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération seront en espaces de jeux collectifs et en liaisons douces hors voiries, trottoirs et parkings.

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Uc 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **ZONE Ue**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La **zone Ue** circonscrit les territoires urbains à vocation exclusive de services publics ou d'intérêt collectif d'éducation, d'action sanitaire et sociale, récréatifs (sports, loisirs et culture) et d'administration, susceptibles d'être complétés interstitiellement, et leurs extensions périphériques.

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

**Repérage** *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

### Article Ue 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ue 2.
- Sont au surplus interdits, par exception aux dispositions de l'article Ue 2, dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales" :
  - les ERP de plus 100 personnes et les IGH dans les périmètres des effets létaux significatifs (ELS),
  - les ERP de plus 300 personnes et les IGH dans les périmètres des premiers effets létaux (PEL).

### Article Ue 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le périmètre soumis à OAP du secteur de La Combe, les opérations et aménagements devront être compatibles avec les OAP.

- Sont admis dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :
  1. de service public ou d'intérêt collectif, à condition d'être d'éducation, d'action sanitaire et sociale, compris les logements et hébergements accompagnés de services à destination des personnes âgées, récréatifs (de sports, loisirs ou culture) ou d'administration.
  2. d'habitat, à condition :
    - d'être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
    - d'être accessoire en terme de surface par rapport à l'activité principale,
    - de trouver place dans les volumes des bâtiments principaux.
- Sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :
  1. la reconstruction dans un délai de 10 ans des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition de se tenir dans le volume initial,
  2. la démolition, à condition :
    - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial,
    - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.

**SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol****Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Sont seuls aménageables et/ou constructibles les terrains desservis par des voies publiques et/ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements projetés au regard de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic existant et à attendre du projet.
- c. Les accès aux bâtiments, constructions et installations doivent présenter des caractéristiques garantissant la commodité et la sécurité requises par leur usage et l'usage de la voie à laquelle ils permettent d'accéder.

Ils comporteront entre voie de desserte et portail une plate-forme d'accessibilité à la voie dégagée pour la sécurité et la visibilité, présentant une pente inférieure à 5 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ils devront de plus présenter une pente inférieure à 15 % en toutes leurs sections, rampes d'accès aux sous-sols des bâtiments comprises.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

L'entrée des garages, organisés ou non sous la forme de charreterie, se tiendra à 5 m minimum de l'accès à la voirie publique ou collective.

Voirie

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies d'un gabarit et de caractéristiques techniques correspondant, en termes de fluidité de trafic et de sécurité, à la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité, de déneigement, etc...

Elles seront doublées d'un cheminement piéton et cycle en site propre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire suffisante pour le retournement des véhicules visés au 2° alinéa, hors les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères en cas d'aire ou local aménagé en rive du domaine public routier.

Elles seront, en toute hypothèse, poursuivies par un cheminement piéton et cycle en site propre jusqu'aux éventuels voies ou cheminements piéton et cycle riverains existants ou présumables à terme.

**Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**Information** *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, elles seront rejetées dans le respect des dispositions de l'article 6.2. du Titre I - Dispositions générales.

Eaux pluviales Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les eaux de surverse et de débit de fuite des ouvrages de rétention et d'infiltration doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales communal s'il existe, voire, à défaut dans tout exutoire naturel : fossé, ruisseau, ... autorisant la chose.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sols des garages et des buanderies seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Lors de la création de nouvelles surfaces imperméables de plus de 100 m<sup>2</sup> ou représentant plus de 20% d'une construction existante, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables existantes et nouvelles.

Recommandation : Pour l'arrosage des espaces verts, la récupération des eaux pluviales pourra être utilement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Rappel : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conformes aux schéma de gestion des eaux pluviales et son guide technique pour la réalisation d'un branchement et/ou d'un dispositif de rétention infiltration (dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme-Annexe n° 4").

Electricité,  
Téléphone,  
Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Télédiffusion

Dans tout collectif de plus de quatre logements, ces derniers seront raccordés à une antenne ou parabole commune, dissimulée par tout moyen adapté

Général

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

Collecte des ordures  
ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie :

- soit du domaine public routier,
- soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique servant ces circulations et retournement au service de collecte.

<b>Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles</b>
---

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

<b>Article Ue 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
--

**Information** *Pour l'application du présent article, la définition des termes "voies" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux visés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".
- Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.

Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abri-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

### Article Ue 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)

Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:

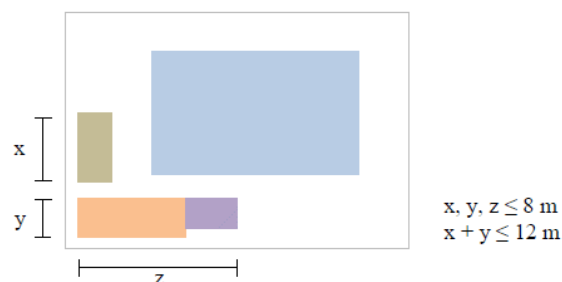
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur ( $D \geq H/2$ ), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m ;
- soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve :
  - . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté,
  - . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite.

Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

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

Non réglementé



**Article Ue 9 Emprise au sol**

Non réglementé

**Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions**

**Définition** Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments, selon le cas : la sablière hors croupe, l'acrotère en cas de toiture terrasse ou le faîtage,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.

**Rappel** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Les bâtiments n'excéderont pas la hauteur de 12,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique attachée à l'activité qui doit y être exercée.

Les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique rapportée.

Par exception aux dispositions précédentes, les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs des ouvrages existants ou composant avec elles.

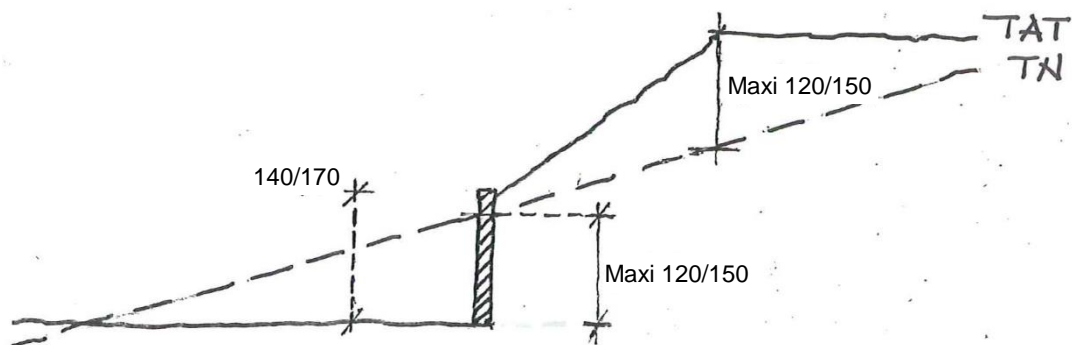
**Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Rappel** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

**■ Adaptation au sol et implantation des constructions**

Sauf pour permettre l'accès aux garages en sous-sol où les déblais sont autorisés sur des hauteur d'au plus 2,50 m et largeur d'au plus 5,00 m, les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) :

- 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%,
- 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%.



Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Sur terrain plat (pente  $\leq 5\%$ ), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

### ■ Configuration de toiture

Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon totale ou partielle ou encore à 4 pans par corps de bâtiment.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).

Les toitures-terrasses (accessibles pour leur seul entretien) sont également autorisées.

### ■ Couvertures

Sont autorisées les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3 m :

- tuiles plates ou à pureau faiblement galbé, couleurs brun, marron et gris ardoise,
- ardoises naturelles,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier ou aluminium prélaqué) ou en polycarbonate transparent,
- éléments métalliques en feuilles de zinc ou de cuivre naturel ou prépatiné à joints debouts.

Sont interdites les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3 m :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées de polychlorure de vinyl, polyester, acier galvanisé brut, fibrociment.

Les toitures-terrasses (non accessibles sauf pour leur entretien) seront soit végétalisées, soit auto-protégées.

## ■ Façades

La composition et l'aspect des façades sont laissés libres.

## ■ Clôtures

**Rappel** *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération n° 2007-270 du 16.11.2007)*

Les clôtures présenteront une hauteur maximale de 2,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique.

Elles seront en treillis soudé ou grillage à mailles tressées sur piquets métalliques depuis le sol d'assiette.

Le doublement par textiles et matériaux type canisses est interdit.

## ■ Citernes et ballons

Les citernes ou les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges ou de panneaux bois de teinte chêne moyen assurant leur dissimulation en toute saison.

## Article Ue 12 Aires de stationnement

**Information** *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

## Article Ue 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

**Information** *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les voiries, stationnements et aires d'activités internes seront limitées au nécessaire fonctionnel.

Les plantations et végétaux en place seront maintenus, sauf substitution plus efficace au plan paysager.

Ils seront, autant que nécessaire renforcés, pour atteindre l'objectif ci-dessus, hors les voiries, aires d'activités et emprises bâties, par des aménagements paysagers végétaux : bosquets, massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc ... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales : liste en annexe du présent règlement.

Le stockage des matériaux et matériels sera organisé au moyen d'ouvrages, aménagements et plantations végétales leur assurant l'étanchéité visuelle avec leur environnement proche et lointain.

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ue 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## ZONE Ux

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ux** circonscrit les territoires urbains à vocation principale d'activités artisanales et industrielles, commerces et bureaux (compris services marchands à la personne et aux entreprises).

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- Ux-bca : à vocation principale de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et d'activités artisanales.
- Ux-bc : à vocation principale de bureaux et de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises)

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

**Repérage** *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

### Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que :

Toutes zones :

1. les commerces et services marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises,
2. les bureaux,
3. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ux 2.

Au surplus, en zone Ux :

1. l'artisanat ou l'industrie accompagné ou non d'entrepôts et des locaux des services de gestion de l'activité.

Au surplus, en zone Ux-bca :

1. l'artisanat accompagné ou non d'entrepôts et des locaux des services de gestion de l'activité.

- Sont au surplus interdits en toutes zones, par exception aux dispositions ci-dessus et à celles de l'article Ux 2 :

1. La création de logements dans un recul de 75 m pris depuis le bord de la chaussée de part et d'autre de la RD 1508, depuis la limite Chaumontet/Sillingy jusqu'au giratoire de Geneva, sauf l'exception visée à l'article 6.4. du Titre I "Dispositions générales"

2. Dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales":

- les ERP de plus 100 personnes et les IGH dans les périmètres des effets létaux significatifs (ELS),
- les ERP de plus 300 personnes et les IGH dans les périmètres des premiers effets létaux (PEL).

<b>Article Ux 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>
--

- Sont admis en toutes zones, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :
  1. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.
  
- Sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :
  1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
    - de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
    - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
    - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
  2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
  3. la reconstruction dans un délai de 5 ans des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
    - de se tenir dans le volume initial,
    - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
  4. la démolition, à condition :
    - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial,
    - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.

**SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol****Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Sont seuls aménageables et/ou constructibles les terrains desservis par des voies publiques et/ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements projetés au regard de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic existant et à attendre du projet.
- c. Les accès aux bâtiments, constructions et installations doivent présenter des caractéristiques garantissant la commodité et la sécurité requises par leur usage et l'usage de la voie à laquelle ils permettent d'accéder.

Ils comporteront entre voie de desserte et portail une plate-forme d'accessibilité à la voie, dégagée pour la sécurité et la visibilité, présentant une pente inférieure à 5 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ils devront de plus présenter une pente inférieure à 15 % en toutes leurs sections, rampes d'accès aux sous-sols des bâtiments comprises.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

L'entrée des garages, organisés ou non sous la forme de charreterie, se tiendra à 5 m minimum de l'accès à la voirie publique ou collective.

Voirie

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies d'un gabarit et de caractéristiques techniques correspondant, en termes de fluidité de trafic et de sécurité, à la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité, de déneigement, etc...

Elles seront doublées d'un cheminement piéton et cycle en site propre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire suffisante pour le retournement des véhicules visés au 2° alinéa, hors les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères en cas d'aire ou local aménagé en rive du domaine public routier.

Elles seront, en toute hypothèse, poursuivies par un cheminement piéton et cycle en site propre jusqu'aux éventuels voies ou cheminements piéton et cycle riverains existants ou présumables à terme.



<b>Article Ux 4</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>
---------------------	---

**Information** *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, elles seront rejetées dans le respect des dispositions de l'article 6.2. du Titre I - Dispositions générales.

Eaux pluviales Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les eaux de surverse et de débit de fuite des ouvrages de rétention et d'infiltration doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales communal s'il existe, voire, à défaut dans tout exutoire naturel : fossé, ruisseau, ... autorisant la chose.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sols des garages et des buanderies seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Lors de la création de nouvelles surfaces imperméables de plus de 100 m<sup>2</sup> ou représentant plus de 20% d'une construction existante, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables existantes et nouvelles.

Recommandation : Pour l'arrosage des espaces verts, la récupération des eaux pluviales pourra être utilement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Rappel : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conformes aux schéma de gestion des eaux pluviales et son guide technique pour la réalisation d'un branchement et/ou d'un dispositif de rétention infiltration (dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme-Annexe n° 4").

Electricité,  
Téléphone,  
Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Télédiffusion

Dans tout collectif de plus de quatre logements, ces derniers seront raccordés à une antenne ou parabole commune, dissimulée par tout moyen adapté

Général

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie :

- soit du domaine public routier,
- soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique servant ces circulations et retournement au service de collecte.

<b>Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles</b>
---

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

<b>Article Ux 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
--

**Information** *Pour l'application du présent article, la définition des termes "voies" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

- Au regard des routes départementales, les reculs à observer sont ceux portés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".
- Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 8,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.  
Dans le secteur Ux-bca, cette distance d'implantation est ramenée à 5 mètres au minimum.

Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abri-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

#### **Article Ux 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)

Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à une distance de la limite au moins égale à leur hauteur ( $D \geq H$ ), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.

Selon les activités menées dans les bâtiments à usage industriel et artisanal projetés, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement au moins égale à 10,00 m pourra être imposée entre ceux-ci et la limite séparative pour des raisons de sécurité en cas d'incendie.

Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.

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

A moins d'être mitoyens, les bâtiments se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 8,00 m.

En cas d'activités utilisant des matériaux ou produits inflammables, une distance d'isolement égale à leur hauteur et à au moins 10,00 m pourra être demandée entre bâtiments.

Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

**Article Ux 9 Emprise au sol**

**Information** Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.

Pour les terrains de moins de 3 000 m<sup>2</sup> : CES = 0,35

Pour les terrains de 3 000 à 5 000 m<sup>2</sup> : CES = 0,45

Pour les terrains de plus de 5 000 m<sup>2</sup> : CES = 0,55

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter le CES imposé par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.

**Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions**

**Définition** Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments, selon le cas : la sablière hors croupe, l'acrotère en cas de toiture terrasse ou le faîtage,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.

**Rappel** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Zone Ux :

Les bâtiments se tiendront sous les hauteurs suivantes :

- toitures à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans, à pente comprise entre 40 et 80 % : 12,50 m au faîtage.
- toitures à pente inférieure à 40 % et toiture-terrasse : 10,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Zones Ux-bca et Ux-bc :

Les bâtiments se tiendront sous les hauteurs suivantes :

- toitures à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans, à pente comprise entre 40 et 80 % : 11,00 m au faîtage.
- toitures à pente inférieure à 40 % et toiture-terrasse : 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutes zones :

Les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique rapportée.

Par exception aux dispositions précédentes, les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs des ouvrages existants ou composant avec elles.

<b>Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>
--

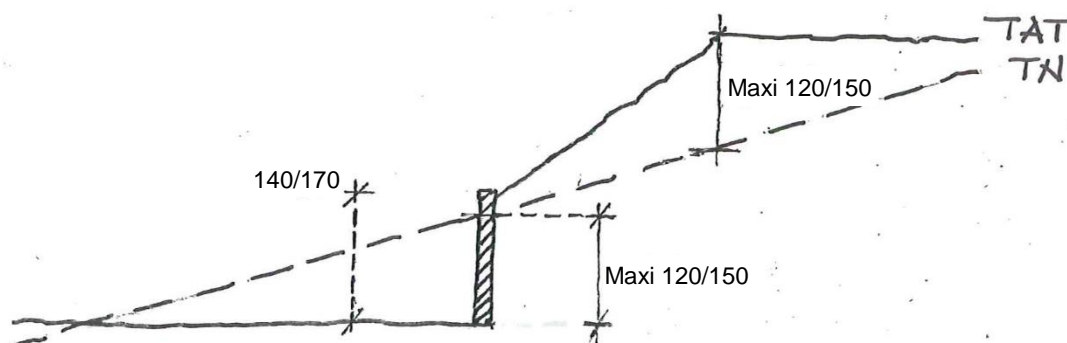
**Information** *A l'appui d'une expression contemporaine de l'architecture, les recherches de volumétries, matériaux, couleurs pourront être audacieuses.*

**Rappel** *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Sauf pour permettre l'accès aux garages en sous-sol où les déblais sont autorisés sur des hauteur d'au plus 2,50 m et largeur d'au plus 5,00 m, les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT)

- :
- 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%,
  - 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%.



Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Sur terrain plat (pente  $\leq 5\%$ ), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Les enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Leur végétalisation est obligatoire.

## ■ Volumétrie

Les bâtiments n'excéderont pas 50,00 m de long.

## ■ Configuration de toiture

Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans par corps de bâtiment.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 10 et 80 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).

Les toitures-terrasses (accessibles pour leur seul entretien) sont également autorisées.

## ■ Couvertures

Sont autorisées les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- ardoises naturelles,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier ou aluminium prélaqué) ou en polycarbonate transparent,
- éléments métalliques en feuilles de zinc ou de cuivre naturel ou prépatiné à joints debouts.

Sont interdites les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées de polychlorure de vinyl, polyester, acier galvanisé brut, fibrociment.

Les toitures-terrasses (non accessibles sauf pour leur entretien) seront soit végétalisées, soit auto-protégées.

## ■ Façades

La composition et l'aspect des façades sont laissés libres.

## ■ Clôtures

**Rappel** *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération n° 2007-270 du 16.11.2007)*

Sont au choix autorisées dans une hauteur hors tout de 2,00 m les clôtures suivantes :

- murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés d'un treillis soudé, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biais ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente,

- treillis soudé ou grillage à mailles tressées sur piquets métalliques depuis le sol d'assiette.

Le doublement par textiles et matériaux type canisses est interdit.

#### ■ Citernes et ballons

Les citernes ou les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges ou de panneaux bois de teinte chêne moyen assurant leur dissimulation en toute saison.

### Article Ux 12 Aires de stationnement

**Information** *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent conserver les stationnements réglementaires imposés par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.

### Article Ux 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

**Information** *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Dans le souci d'éviter de donner uniformément à voir l'ensemble des constructions et installations de la zone, les plantations et végétaux en place seront maintenus, sauf substitution plus efficace au plan paysager.

Ils seront autant que nécessaire renforcés, pour atteindre l'objectif ci-dessus, hors les voiries, aires de travail et emprises bâties, par des aménagements paysagers végétaux : bosquets,

massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc ... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales : liste en annexe du présent règlement.

Un arbre de haute ou moyenne tige devra notamment être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain d'origine.

Les parkings seront arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le stockage des matériaux et matériels sera organisé au moyen d'ouvrages, aménagements et plantations végétales leur assurant l'étanchéité visuelle avec leur environnement proche et lointain.

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ux 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).



## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU circonscrit les territoires à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court, moyen ou long terme. Elle comprend :

#### 1. La zone AU stricte correspondant à :

4 secteurs d'urbanisation d'ensemble à long terme : réservés dans l'attente d'une desserte de capacité suffisante par l'ensemble des réseaux et de leur rangement au nombre des secteurs d'urbanisation d'ensemble échéancée à l'occasion d'une modification ou d'une révision ultérieure du PLU (*article R 123-6 C.Urb. dans sa version en vigueur au 18.10.2013*).

Localisation : La Casse - La Vorpillière, Crêt de Feuillet, Seysolaz, Champ du Noyer.

#### 2. Les zones AU indicées correspondant à :

**Douze** secteurs d'urbanisation d'ensemble échéancée à court et moyen terme : à aménager dans le respect du règlement de zone qui leur est applicable et dans les organisations et prescriptions de leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) respectives.

- **Zone AUb** Destination principale : habitat dense accompagné ou non de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et services publics ou d'intérêt collectif.  
Localisation : Sous les Clus, Sur Bougy et La Combe (secteurs de Cœur de Bourg, Songeon Pierreuse et Chez Dunand).
- **Zone AUc** Destination principale : habitat moins dense accompagné ou non d'activités de bureaux ou services marchands et services publics ou d'intérêt collectif.  
Localisation : La Contamine, Le Fhioullet, Les Granges, La Bouchère.
- **Zone AUx-bc** Destination principale : bureaux et commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises)  
Localisation : La Bouchère

Le départ à l'urbanisation de chacun de ces secteurs a vocation à intervenir au moyen d'une opération d'ensemble : ZAC, AFU, lotissement, permis de construire valant division assurant l'aménagement de l'intégralité du secteur. Sur le hameau de La Combe, l'urbanisation de chacune des zones 1AUbA (Cœur de Bourg), 1AUbB (Songeon Pierreuse) et 1AUbD (Chez Dunand) sera réalisée selon une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des périmètres, mais chaque périmètre A, B et D peut s'urbaniser de façon autonome.

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. Zone AU

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article AU 2.

#### 2. Zones AUb, AUc et AUx-bc

Dans ces zones, les dispositions réglementaires du présent article sont celles de l'article 1 des zones U placées sous le même indice :

Zone AUb .....	Article 1 de la zone Ub
Zone AUc .....	Article 1 de la zone Uc
Zone AUx-bc .....	Article 1 de la zone Ux dans ses dispositions applicables au secteur Ux-bc

### Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Zone AU

Sont seuls admis les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination de service public ou d'intérêt collectif, à condition :

- d'être attaché à un réseau d'infrastructure linéaire ou utile à la gestion des eaux,
- de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens,
- de ne pas être, dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement :
  - . un IGH ou un ERP de plus de 300 personnes, dans les reculs des premiers effets létaux (PEL),
  - . un IGH ou un ERP de plus de 100 personnes, dans les reculs des effets létaux significatifs (ELS).

#### 2. Zones AUb, AUc et AUx-bc

Dans ces zones, les dispositions réglementaires du présent article sont celles de l'article 2 des zones U placées sous le même indice :

Zone AUb .....	Article 2 de la zone Ub
Zone AUc .....	Article 2 de la zone Uc
Zone AUx-bc ...	Article 2 de la zone Ux dans ses dispositions applicables au secteur Ux-bc

Au surplus, dans les différents secteurs de chacune de ces zones, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont qu'à condition :

- d'être une des composantes d'une opération d'ensemble conçue sur l'intégralité du secteur dans le respect de l'ensemble des dispositions du règlement de zone qui lui est applicable ;
- de ne pas être, dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement :
  - . un IGH ou un ERP de plus de 300 personnes, dans les reculs des premiers effets létaux (PEL),
  - . un IGH ou un ERP de plus de 100 personnes, dans les reculs des effets létaux significatifs (ELS).
- de ne pas être une composante d'une opération d'ensemble située, en tout ou seulement partie, dans le périmètre de dangers graves (PEL) des canalisations SPMR et GRTGaz.

Pour l'application du premier alinéa ci-dessus, le Fhioullet et la Contamine pourront être tenus chacun pour un secteur autonome, charge revenant au premier des 3 secteurs faisant l'objet de l'opération d'ensemble exigée, d'y inclure la réalisation de la voie douce traversant la zone humide prévue à l'O.A.P. n°2.

De même, à La Combe, les trois secteurs 1AUbA (Cœur de Bourg), 1AUbB (Songeon Pierreuse) et 1AUbD (Chez Dunand) pourront être tenus chacun pour un secteur autonome. Leur urbanisation est indépendante des aménagements prévus aux secteurs C et E des OAP.

## **SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol**

### **Articles AU 3 à AU 13**

#### **1. Zone AU**

##### Articles AU 3 à 4

Non réglementé

##### Article AU 5

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

##### Article AU 6

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à 5,00 m maximum de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Article AU 7

Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m des limites séparatives sur lesquelles le périmètre de zone est établi.

Articles AU 8 à 9

Non réglementé

Article AU 10

Sauf nécessité fonctionnelle ou technique sans alternative, la hauteur des ouvrages, constructions, installations et bâtiments n'excédera pas 3,00 m.

Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point de l'ouvrage, de la construction, de l'installation ou du bâtiment au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

Articles AU 11 à 13

Non réglementé

**2. Zones AUb, AUc et AUx-bc**

Dans ces zones, les dispositions réglementaires des articles AU 3 à 13 sont celles des articles correspondants des zones U placées sous le même indice :

Zone AUb .....	Articles 3 à 13 de la zone Ub
Zone AUc .....	Articles 3 à 13 de la zone Uc
Zone AUx-bc .....	Articles 3 à 13 de la zone Ux dans ses dispositions applicables au secteur Ux-bc

**SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone A** circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle réunit les 3 zones suivantes :

- Zone Aa : Territoires agricoles à valeur paysagère ou contribuant aux continuités écologiques : à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 C. Urb.
- Zone Ab : Territoires agricoles où peuvent trouver place les installations et constructions nécessaires aux exploitations
- Zone Azh : Territoires agricoles identifiés comme zones humides : à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 C. Urb.

Elle comprend également les secteurs déjà bâtis de taille et de capacité d'accueil complémentaire limitées, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 C. Urb. :

- Zone Ah : Secteurs d'habitat
- Zone Ahv : Secteur d'habitat spécifique correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- Zone As : Secteur de loisirs et service public : ball-trap
- Zone Ax : Secteurs d'activités économiques

Par ailleurs, en application de l'article L 123-3-1, du 2° de l'article R 123-12 et du 4° alinéa de l'article R 123-7 C. Urb., sept anciens bâtiments agricoles situés en zone Ab ont été précisément identifiés et portés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial pour en permettre une éventuelle conversion ne compromettant pas l'exploitation agricole (*cf. fiches en annexe du présent règlement*).

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article A 2.
  
- Sont au surplus interdits, par exception aux dispositions de l'article A 2, dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales" :
  - les ERP de plus 100 personnes et les IGH dans les périmètres des effets létaux significatifs (ELS),
  - les ERP de plus 300 personnes et les IGH dans les périmètres des premiers effets létaux (PEL).
  
- Sont au surplus interdits en zone Ah, par exception aux dispositions de l'article A 2 :
  1. la création de logements dans un recul de 75 m pris depuis le bord de la chaussée de part et d'autre de la RD1508, depuis la limite Chaumontet/Sillingy jusqu'au giratoire de Geneva, sauf l'exception visée à l'article 6.4. du Titre I "Dispositions générales",
  2. dans le cas de bâti existant ancien de caractère : toute création de bâtiments, compris annexes, et toute extension de ceux existants,
  3. dans les autres cas : toute création de bâtiments d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 250 m<sup>2</sup> et toute extension de ceux existants de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
  
- Sont au surplus interdits, par exception aux dispositions de l'article A 2, sur la plateforme de stockage provisoire et de concassage de matériaux à recycler (zone Ax) : les constructions et bâtiments.

### Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le périmètre soumis à OAP du secteur de La Combe, les opérations et aménagements devront être compatibles avec les OAP.

- En zone Ab, sont admis, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :
  1. d'exploitation agricole à condition de ne pas comporter de serres de plus de 10 000 m<sup>2</sup> par secteur de co-visibilité paysagère,

2. d'habitat, à condition :
    - d'être destiné au logement des exploitants,
    - de ne pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - d'être intégré ou accolé à l'un des bâtiments de l'exploitation,
    - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci.
  3. d'hébergement hôtelier (gîtes, tables d'hôtes, etc) à condition :
    - de trouver place dans un des bâtiments de l'exploitation,
    - de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  4. de commerce à condition :
    - d'être destiné à la vente des productions de l'exploitation,
    - de trouver place dans un de ses bâtiments,
    - de ne pas excéder 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  5. de camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements par exploitation,
  6. de service public ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Est admise au surplus en zone Ab la conversion des 7 anciens bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage, à condition :
- d'être à destination d'habitat ou de bureau,
  - de se tenir dans le volume initial,
  - de ne modifier, si besoin, les percements, modénatures et décors que dans le respect de l'organisation compositionnelle des façades (cf. fiches en annexe du présent règlement).
- Sont admis en zone Aa :
1. les clôtures et les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de conserver à la faune la faculté d'accéder aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie
  2. les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination de service public, à condition :
    - d'être ou appartenir à un réseau d'infrastructure linéaire ou d'être utile à la gestion des eaux,
    - de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En zone Azh, sont seuls admis :
1. les ouvrages et aménagements nécessaires à la conservation de la situation topographique, ou au maintien en l'état ou à la régulation de la situation hydraulique et végétale de la zone humide, sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats faunistiques,

2. les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et les ouvrages, installations et aménagements de service public attachés à un réseau d'infrastructure linéaire ou utile à la gestion des eaux, à condition de ne pas avoir pour objet ou pour effet de :
    - drainer et plus généralement assécher les sols de la zone humide,
    - remblayer, déblayer et procéder à l'extraction de matériaux,
    - imperméabiliser en tout ou partie les sols de la zone humide,
    - effectuer une quelconque recharge en eau de la zone humide.
- En zones Ah, Ahv, As et Ax, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

Zones Ah et Ahv :

1. d'habitat, à condition en zone Ahv d'être nomade en aire d'accueil compris leurs locaux d'exploitation : sanitaires, accueil, etc...

Zone As :

1. de service public ou d'intérêt collectif, à condition d'être à vocation sportive.

Zone Ax :

1. de commerces et services marchands aux personnes et aux entreprises et de bureaux qui leur sont attachés.

- En zones Ab, Ah, Ahv, Ax et As, sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent:

1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
  - de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
  - de n'entraîner aucune incommodité, nuisance ou pollution pour le territoire environnant, voire de réduire celle existante,
2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
3. la reconstruction dans un délai de 5 ans des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
  - de se tenir dans le volume initial,
  - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
4. la démolition, à condition :
  - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
  - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.



**SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol****Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Sont seuls aménageables et/ou constructibles les terrains desservis par des voies publiques et/ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements projetés au regard de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic existant et à attendre du projet.
- c. Les accès aux bâtiments, constructions et installations doivent présenter des caractéristiques garantissant la commodité et la sécurité requises par leur usage et l'usage de la voie à laquelle ils permettent d'accéder.

Ils comporteront entre voie de desserte et portail une plate-forme d'accessibilité à la voie, dégagée pour la sécurité et la visibilité, présentant une pente inférieure à 5 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ils devront de plus présenter une pente inférieure à 15 % en toutes leurs sections, rampes d'accès aux sous-sols des bâtiments comprises.

L'entrée des garages, organisés ou non sous la forme de charreterie, se tiendra à 5 m minimum de l'accès à la voirie publique ou collective.

Voirie

Toute construction doit être desservie par des voies d'un gabarit et de caractéristiques techniques correspondant, en termes de fluidité de trafic et de sécurité, à la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

**Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**Information** *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation par une source peut être autorisée au constat de la constance de sa qualité pour la consommation humaine.

<u>Eaux usées</u>	<p>Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.</p> <p>En l'absence du réseau public d'assainissement, elles seront rejetées dans le respect des dispositions de l'article 6.2. du Titre I - Dispositions générales.</p>
<u>Eaux pluviales</u>	<p>Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.</p> <p>Les eaux de surverse et de débit de fuite des ouvrages de rétention et d'infiltration doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales communal s'il existe, voire, à défaut dans tout exutoire naturel : fossé, ruisseau, ... autorisant la chose.</p> <p>L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit avant aménagement.</p> <p>En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.</p> <p>Les eaux provenant des siphons de sols des garages et des buanderies seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.</p> <p>Lors de la création de nouvelles surfaces imperméables de plus de 100 m<sup>2</sup> ou représentant plus de 20% d'une construction existante, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables existantes et nouvelles.</p> <p>Recommandation : Pour l'arrosage, la récupération des eaux pluviales pourra être utilement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte.</p> <p>Rappel : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conformes aux schéma de gestion des eaux pluviales et son guide technique pour la réalisation d'un branchement et/ou d'un dispositif de rétention infiltration (dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme-Annexe n° 4").</p>
<u>Electricité, Téléphone, Réseaux câblés</u>	<p>Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.</p>
<u>Télédiffusion</u>	<p>Dans tout collectif de plus de quatre logements, ces derniers seront raccordés à une antenne ou parabole commune, dissimulée par tout moyen adapté</p>
<u>Général</u>	<p>Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les</p>

conditions du développement de l'offre en communications numériques.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie :

- soit du domaine public routier,
- soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique servant ces circulations et retournement au service de collecte.

<b>Article A 5</b>	<b>Superficie minimale des terrains constructibles</b>
--------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

<b>Article A 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
--------------------	---

**Information** *Pour l'application du présent article, la définition des termes "voies" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux portés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".
- Au regard des autres voies ou sections de voies, sauf extension en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en *place dans les reculs ci-dessous*, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront aux distances suivantes comptées depuis la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu :
  - zones Aa, Ah, As et Ax : minimum 5,00 m,
  - zone Ahv : minimum 1,00 m,
  - zone Ab : minimum 10,00 m
  - zone Azh : maximum 5,00 m

Par exception aux dispositions ci-dessus (hors celles de la zone Azh qui le permettent déjà), et sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

## Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

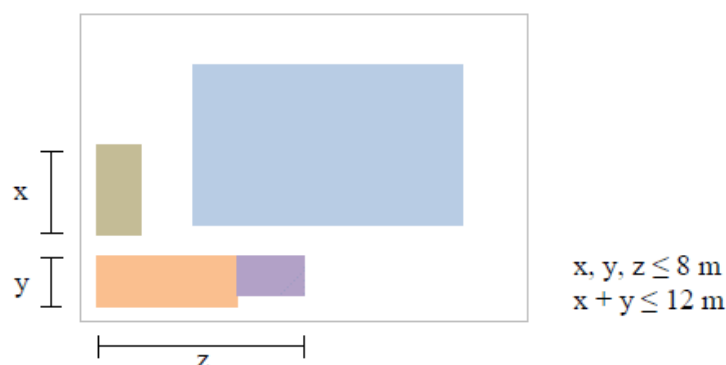
Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)

Hors la zone Ahv où ils pourront se tenir jusqu'en limite séparative, les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 6,00 m de la limite séparative.

En zones Ab, Ah et As, par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

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

Zone Ahv :

Les bâtiments se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 5,00 m.

Dans le secteur Ah

La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.

Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).

#### Autres zones :

Les bâtiments se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 12,00 m.

Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

### **Article A 9 Emprise au sol**

#### Zone Ah :

CES = 0,25

#### Zone Ahv :

CES = 0,20

### **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

**Définition** *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :*

- *pour les bâtiments, selon le cas : la sablière hors croupe, l'acrotère en cas de toiture terrasse ou le faîtage,*
- *pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.*

**Rappel** *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

#### Zone Aa :

La hauteur des constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excèdera pas 3,00 m.

#### Zone Azh :

La hauteur des constructions, ouvrages et installations n'excèdera pas 3,00 m.

#### Zone Ab :

La hauteur des constructions, ouvrages, installations et bâtiments à usage agricole n'excèdera pas 11,00 m, sauf nécessité technique ou fonctionnelle propre à l'exploitation ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure et sous réserve d'un résultat à en attendre qui ne porte pas préjudice à l'intérêt et la présentation du paysage naturel de leur environnement visuel.

Les bâtiments d'habitation n'excéderont pas R+1+C et la hauteur de 6,50 m à la sablière ou l'acrotère et 10,00 m au faîtage.

Zones Ah, As et Ax :

Les constructions, ouvrages, installations et bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ceux existants ou composant, sans excéder 6,50 m à la sablière ou l'acrotère et 9,00 m au faîtage, avec elles.

Zone Ahv :

La hauteur des constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excèdera pas 4,00 m au faîtage.

**Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Rappel**      *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zones Aa, Azh et As :

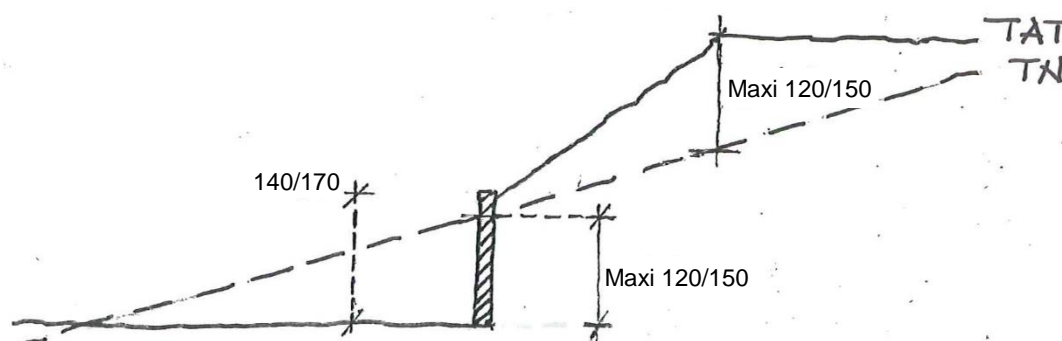
Sans objet

Zones Ab, Ah, Ahv et Ax :

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Hors la zone Ahv où ils ne sont pas réglementés ou sauf pour permettre l'accès aux garages en sous-sol où les déblais sont autorisés sur des hauteur d'au plus 2,50 m et largeur d'au plus 5,00 m, les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) :

- 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%,
- 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%.



Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Au surplus, en zone Ah, sur terrain plat (pente  $\leq 5$  %), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Les enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Leur végétalisation est obligatoire.

## ■ Volumétrie

L'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

## ■ Configuration de toiture

Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans par corps de bâtiment.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 % pour les bâtiments d'habitation et entre 35 et 100 % pour les bâtiments agricoles, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).

Par exception à l'alinéa ci-dessus :

- la pente des toitures des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'est pas réglementée
- les toitures des autres annexes présenteront une pente comprise entre 35 et 80 %,
- en zone Ahv, les toitures présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.

Les dépassées de toiture seront d'au moins, hors chéneaux :

- pour les annexes d'emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> : non réglementés,
- pour les autres annexes : 0,60 m,
- pour les constructions principales à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles) : 0,80 m,
- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + combles : 1,00 m,
- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + 1 étage et plus : 1,20 m.

Les toitures-terrasses sont également autorisées :

- pour les bâtiments autres que d'habitation : sans conditions,
- pour les bâtiments d'habitation, à condition d'être :
  - à usage de terrasse associée à une toiture à au moins 2 pans et pour au maximum 30 % de la surface de toiture,
  - végétalisée (toiture non accessible sauf pour son entretien) en vue de la gestion des eaux pluviales et pour au maximum 30 % de la surface de toiture.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée. Les pergolas ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.

## ■ Couvertures

Sont autorisées les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3 m :

- tuiles plates ou à pureau faiblement galbé, couleurs brun, marron et gris ardoise,
- ardoises naturelles,
- éléments métalliques en feuilles de zinc ou de cuivre naturel ou prépatiné à joints debouts.

Sont interdites les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier ou aluminium prélaqué) et de polychlorure de vinyl, polyester, polycarbonate, acier galvanisé brut, fibrociment.

Sont également autorisées, pour les bâtiments autres que d'habitation, par exception aux dispositions ci-dessus, les plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier ou aluminium prélaqué) ou en polycarbonate transparent.

Les toitures-terrasses (non accessibles sauf pour leur entretien) seront :

- pour les bâtiments autres que d'habitation : soit végétalisées, soit auto-protégées,
- pour les bâtiments d'habitation : végétalisées

Pour les bâtiments d'habitation, les terrasses seront d'aspect bois, dalle béton, pierre ou céramique.

## ■ Façades

La composition et l'aspect des façades des bâtiments autres que d'habitation sont laissés libres.

Les bâtiments d'habitation respecteront les dispositions suivantes :

### ● Composition :

En réhabilitation ou restauration de bâtiment, les modifications de percements, de modénatures et de décors devront s'attacher à respecter l'organisation compositionnelle de la façade lorsqu'elle en présente clairement une, à défaut à la compléter, la conforter ou l'organiser.

### ● Peau – Revêtement :

- maçonnerie enduite en finition lissée ou frottée fine : teinte suivant nuancier en annexe du présent règlement,
- pierre locale à jointement serré, non beurré,
- parement bois sous réserve de ne pas être au service d'un projet de chalet de montagne,
- abris de jardin : couleur de la façade de la construction principale ou bois teinte chêne moyen ou foncé.



- Menuiseries :

Le blanc et la teinte chêne clair sont interdits pour les portes de garage, les avant-toits et les rives de toiture.

- Vérandas :

Les vérandas doivent en toute hypothèse composer en volumétrie, teinte et matériaux avec le bâtiment principal.

- Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les verres teintés, les géotextiles et les matériaux type canisses sont interdits.

## ■ Clôtures

**Information**      *Hors dispositifs agricoles, les clôtures n'étaient traditionnellement pas pratiquées. Elles ne sont en conséquence pas souhaitées en zone Ah, sans être interdites.*

**Rappel**            *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération n° 2007-270 du 16.11.2007)*

En toutes zones sauf Ahv, sont seules autorisées les clôtures d'expression agricole traditionnelle en fil de fer ou grillage à mailles tressées sur piquets bois fermiers depuis le sol d'assiette, sous hauteur maximale de :

- zone Ax : 2,00m,
- autres zones : 1,40m.

En zone Ahv, sont seules autorisées les clôtures de type treillis soudé toute hauteur couleur gris moyen sous hauteur maximale de 2,20 m doublées d'une végétalisation :

- préservant les séjournants des vues extérieures,
- assurant aux blocs sanitaires sur la plateforme et aux véhicules appelés à y trouver place, discrétion voire invisibilité dans les rares découvertes visuelles depuis lesquelles ils pourraient se donner à voir

## ■ Citernes et ballons

Les citernes ou les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges ou de panneaux bois de teinte chêne moyen assurant leur dissimulation en toute saison.

**Article A 12 Aires de stationnement**

**Information** *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

**Article A 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

**Information** *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Toutes zones

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Au surplus, en zones Ah et Ahv-:

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux : massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales pour les seconds : liste en annexe du présent règlement.

Au surplus, en zone Ahv :

Au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération seront en espaces verts et plantations.

Dans le souci d'éviter de donner uniformément à voir l'ensemble des constructions et installations de la zone, les clôtures sur limites séparatives et alignement seront doublées d'un front végétal d'arbres à branches basses et/ou cépées associés en bosquets.

Au surplus, en zone Ax :

Dans le souci d'éviter de donner uniformément à voir l'ensemble des constructions et installations de la zone, les plantations et végétaux en place seront maintenus, sauf substitution plus efficace au plan paysager.

Ils seront autant que nécessaire renforcés, pour atteindre l'objectif ci-dessus, hors les voiries, aires de travail et emprises bâties, par des aménagements paysagers végétaux : bosquets, massifs arborés à fleurs, haies paysagères, etc ... constituées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales : liste en annexe du présent règlement.

Le stockage des matériaux et matériels sera organisé au moyen d'ouvrages, aménagements et plantations végétales leur assurant l'étanchéité visuelle avec leur environnement proche et lointain.

### **SECTION 3 Possibilité d'occupation du sol**

#### **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone N** circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les deux zones suivantes :

- Zone N : Territoires naturels et forestiers à préserver : zones bocagères et forêts, zones sèches et ripisylves
  
- Zone Nzh : Territoires naturels et forestiers identifiés comme zones humides : à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 C. Urb.

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

**Information** *Le défrichement : coupe d'arbres, dessouchage et changement d'occupation du sol à la suite, est interdit dans les espaces boisés classés.*

- Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article N 2.
- Sont au surplus interdits, par exception aux dispositions de l'article N 2, dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales" :
  - les ERP de plus 100 personnes et les IGH dans les périmètres des effets létaux significatifs (ELS),
  - les ERP de plus 300 personnes et les IGH dans les périmètres des premiers effets létaux (PEL).

### Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- En zone N, sont admis, sous réserve de n'entraîner aucun préjudice aux populations animales ou végétales en place ou pollution pour le territoire environnant et de conserver à la faune la faculté d'accéder aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie :
  1. les ouvrages, installations et aménagements d'exploitation forestière,
  2. les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements de service public ou d'intérêt collectif,
  3. l'exploitation agricole.
- En zone Nzh, sont seuls admis :
  1. les ouvrages et aménagements nécessaires à la conservation de la situation topographique, ou au maintien en l'état ou à la régulation de la situation hydraulique et végétale de la zone humide, sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats faunistiques,
  2. les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et les ouvrages, installations et aménagements de service public attachés à un réseau d'infrastructure linéaire ou utile à la gestion des eaux, à condition de ne pas avoir pour objet ou pour effet de :
    - drainer et plus généralement assécher les sols de la zone humide,

- remblayer, déblayer et procéder à l'extraction de matériaux,
- imperméabiliser en tout ou partie les sols de la zone humide,
- effectuer une quelconque recharge en eau de la zone humide.

■ En zone N, sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :

1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
  - de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
  - de n'entraîner aucune incommodité, nuisance ou pollution pour le territoire environnant, voire de réduire celle existante,
2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
3. la reconstruction dans un délai de 5 ans des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
  - de se tenir dans le volume initial,
  - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
4. la démolition, à condition :
  - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
  - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.

## **SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Sont seuls aménageables et/ou constructibles les terrains desservis par des voies publiques et/ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements projetés au regard de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic existant et à attendre du projet.
- c. Les accès aux bâtiments, constructions et installations doivent présenter des caractéristiques garantissant la commodité et la sécurité requises par leur usage et l'usage de la voie à laquelle ils permettent d'accéder.

Ils comporteront entre voie de desserte et portail une plate-forme d'accessibilité à la voie, dégagée pour la sécurité et la visibilité, présentant

une pente inférieure à 5 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ils devront de plus présenter une pente inférieure à 15 % en toutes leurs sections, rampes d'accès aux sous-sols des bâtiments comprises.

L'entrée des garages, organisés ou non sous la forme de charreterie, se tiendra à 5 m minimum de l'accès à la voirie publique ou collective.

Voirie Toute construction doit être desservie par des voies d'un gabarit et de caractéristiques techniques correspondant, en termes de commodité et de sécurité, à la circulation automobile qu'elle y engendrera.

<b>Article N 4</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>
--------------------	---

**Information** *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux usées Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, elles seront rejetées dans le respect des dispositions de l'article 6.2. du Titre I - Dispositions générales.

Eaux pluviales Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les eaux de surverse et de débit de fuite des ouvrages de rétention et d'infiltration doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales communal s'il existe, voire, à défaut dans tout exutoire naturel : fossé, ruisseau, ... autorisant la chose.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sols des garages et des buanderies seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Lors de la création de nouvelles surfaces imperméables de plus de 100 m<sup>2</sup> ou représentant plus de 20% d'une construction existante, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables existantes et nouvelles.

Recommandation : Pour l'arrosage, la récupération des eaux pluviales pourra être utilement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Rappel : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conformes aux schéma de gestion des eaux pluviales et son guide technique pour la réalisation d'un branchement et/ou d'un dispositif de rétention infiltration (dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme-Annexe n° 4").

Electricité,  
Téléphone,  
Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Général

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

#### **Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

**Information** *Pour l'application du présent article, la définition des termes "voie" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux portés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".
- Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront aux distances suivantes comptées depuis la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu :
  - zone N : minimum 5,00 m,
  - zone Nzh : maximum 5,00 m



Par exception aux dispositions ci-dessus et sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

#### **Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)

Les ouvrages, (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 6,00 m de la limite séparative.

Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

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

Non réglementé

#### **Article N 9 Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article N 10 Hauteur maximale des constructions**

**Définition** *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :*

- *pour les bâtiments, selon le cas : la sablière hors croupe, l'acrotère en cas de toiture terrasse ou le faîtage,*
- *pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.*

**Rappel** *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone N :

La hauteur des constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excèdera pas 7,00 m, sauf nécessité technique ou fonctionnelle ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure et sous réserve d'un résultat à en attendre qui ne porte pas préjudice à l'intérêt et la présentation du paysage naturel de leur environnement visuel.

Zone Nzh :

La hauteur des constructions, ouvrages et installations n'excèdera pas 3,00 m.

**Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Rappel** *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone Nzh :

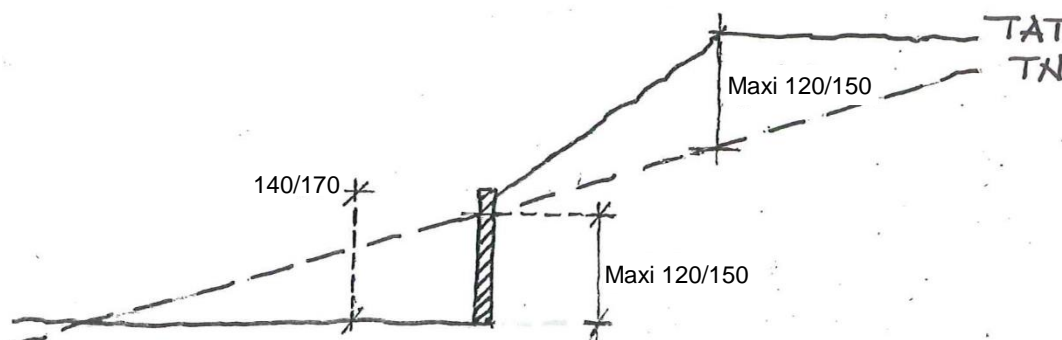
Sans objet

Zone N :

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT):

- 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%,
- 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%.



Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Les enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Leur végétalisation est obligatoire.

■ **Configuration de toiture**

Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans par corps de bâtiment.

Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.

Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).

Par exception à l'alinéa ci-dessus :

- la pente des toitures des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'est pas réglementée
- les toitures des autres annexes présenteront une pente comprise entre 35 et 80 %,

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée

## ■ Couvertures

Sont autorisées les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3 m :

- tuiles plates ou à pureau faiblement galbé, couleurs brun, marron et gris ardoise,
- ardoises naturelles,
- éléments métalliques en feuilles de zinc ou de cuivre naturel ou prépatiné à joints debouts,
- plaques ondulées ou nervurées métalliques revêtues (ex. : acier ou aluminium prélaqué) ou en polychlorure de vinyl transparent.

Sont interdites les couvertures réalisées dans les composants et matériaux suivants ou tous autres présentant le même aspect observé à distance de 3 m :

- bardeaux bitumés autoprotégés,
- bardeaux de bois,
- plaques ondulées ou nervurées en polycarbonate, acier galvanisé brut, fibrociment.

Les toitures-terrasses (accessibles pour leur seul entretien) seront soit végétalisées, soit auto-protégées.

## ■ Façades

La composition et l'aspect des façades sont laissés libres.

## ■ Clôtures

**Information**      *Hors dispositifs agricoles, les clôtures n'étaient traditionnellement pas pratiquées. Elles ne sont en conséquence pas souhaitées, sans être interdites.*

**Rappel**              *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération n° 2007-270 du 16.11.2007)*

Sont seules autorisées les clôtures d'expression agricole traditionnelle en fil de fer ou grillage à mailles tressées sur piquets bois fermiers depuis le sol d'assiette, sous hauteur maximale de 1,40m.

## ■ Citernes et ballons

Les citernes ou les ballons seront enterrés ou circonscrits de haies végétales et d'arbres de hautes tiges ou de panneaux bois de teinte chêne moyen assurant leur dissimulation en toute saison.

### Article N 12 Aires de stationnement

**Information** *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

### Article N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

**Information** *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

*On se reportera utilement à l'article 8.7. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement pour connaître les essences végétales locales*

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

## SECTION 3 Possibilités d'occupation du sol (COS)

### Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **ANNEXES DU REGLEMENT**

- **Fiche couleurs et nuancier des façades : p. 117 et 118**
- **Palette végétale : p. 119**
- **Fiches (5) des anciens bâtiments agricoles reconvertibles en application de l'article L 123-3-1 C. Urb. : p. 120 à 124**
- **La liste des emplacements réservés**

**FICHE COULEURS FACADES**  
**Selon nuancier Weber et Broutin ou équivalent à typer**

	<b>BATIMENTS ANCIENS ET NEUFS</b>	<b>BATIMENTS ANCIENS</b>	<b>BATIMENTS NEUFS</b>
Déclinaison de teinte n° 1	010 Beige ocre 232 Mordoré 012 Brun 013 Brun foncé		
Déclinaison de teinte n° 2			009 Beige 044 Brun clair 086 Ocre rose 049 Ocre rouge
Déclinaison de teinte n° 3	255 Beige rompu 224 Beige grisé 222 Beige rose	Variante /  316 Rouge brun foncé 106 Rouge tuile 323 Brique orange	
Déclinaison de teinte n° 4	203 Centre beige clair 212 Terre beige 105 Brun vert 270 Cendre chaud		
Déclinaison de teinte n° 5	091 Gris perle 202 Cendre beige foncé 276 Gris vert 268 Cendre vert		
Déclinaison de teinte n° 6	221 Grège soutenu 215 Ocre rompu 347 Vert terre		

*Concernant le choix des enduits, les teintes des fabricants doivent être sélectionnées dans la palette du nuancier communal.*

## NUANCIER DES FACADES



## PALETTE VEGETALE

NOM Français / NOM Latin	Taille adulte
<b>ARBRES DE HAUTE ET MOYENNE TIGE</b>	
ALISIER Sorbus	6 à 15 m
ARBRE DE JUDEE Cercis	2 à 10 m
AULNE Alnus	10 à 18 m
CERISIER Prunus	10 à 15 m
CHARME Carpinus	10 à 15 m
CHATAIGNIER Castanea sativa	6 à 20 m
CHENE Quercus	8 à 20 m
CORMIER Sorbus domestica	10 à 20 m
CYTISE Laburnum anagyroides	6 à 10 m
EPICEA Picea abies	30 à 50 m
GENEVRIER Juniperus	2 à 10 m
HETRE Fagus	15 à 20 m
IF Taxus	4 à 20 m
MAGNOLIA	2 à 20 m
MARRONNIER Aesculus	5 à 12 m
MERISIER Prunus avium	12 à 17 m
NOISETIER	4 à 7 m
NOYER Juglans	12 à 15 m
PIN Pinus	10 à 40 m
PLATANE Platanus	4 à 15 m
POIRIER Pyrus	5 à 10 m
POMMIER Malus	6 à 10 m
PRUNIER Prunus	4 à 15 m
SAPIN Abies	30 à 45 m
SAULE OSIER DES VANNIERS Salix viminalis	2 à 8 m
SORBIER DES OISELEURS Sorbus aucuparia	8 à 10 m
TILLEUL Tilia	15 à 20 m
<b>ARBUSTES</b>	
ABELIA	1 à 3 m
ALTHEA Hibiscus syriacus	2 à 3 m
AMELANCHIER Amelanchier	2 à 3 m
ARGOUSIER Hippophae rhamnoides	2 à 4 m
BAGUENAUDIER Colutea arborescens	2 à 4 m
BOURDAINE Frangula alnus	1 à 2 m
BUIS Buxus	2 à 4 m
CASSIS Ribes nigrum	1 à 2 m
CERISIER Prunus	3 à 8 m
CHEVREFEUILLE Lonicera	2 à 3 m
CLERODENDRON Clerodendron trichotomum	3 à 5 m
COGNASSIER Cydonia vulgaris	4 à 6 m
CORNOUILLER Cornus	1 à 3 m
DEUTZIA Deutzia scabra	2 à 3 m
EGLANTIER Rosa canina	1 à 4 m
FRAMBOISIER Rubus idaeus	1 à 2 m
GROSEILLER Ribes	1 à 1,5 m
HOUX Ilex aquifolium	2 à 8 m
IF Taxus	1 à 3 m
LILAS Philadelphus	1 à 7 m
NOISETIER Corylus	2 à 5 m
POIRIER Pyrus	3 à 8 m
POMMIER A FLEURS	1 à 5 m
PRUNELIER ou EPINE NOIRE Prunus spinosa	1 à 4 m
PRUNIER Prunus	1 à 4 m
ROSIERS Rosa glauca (rubrifolia)	1 à 2 m
SAULE NAIN Salix	1 à 3 m
SPIREE Spirea	1 à 3 m
SUREAU Sambucus	2 à 5 m
TROENE Ligustrum	2 à 4 m
VIORNE Viburnum	1 à 4 m
WEIGELIA	2 à 4 m



## FICHES (5) DES ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES RECONVERTIBLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 123-3-1 C. URB.

### *Bâtiments situés à LA COMBE au 457, route de La Pierreuse*

Ce bâtiment présente une volumétrie d'ensemble exceptionnelle.

Le bâtiment est visible en provenance de la Commune de La Balme de SILLINGY et s'impose au regard par son très grand volume et sa belle porte cochère soulignée de pierres de taille.



La façade visible de ce bâtiment en provenance du centre-bourg de La Combe présente également de remarquables ouvertures et de beaux chaînages d'angles.



Autour de la cour centrale, prend place un ensemble de deux bâtisses accolées.

L'une d'elles, de facture bourgeoise de type « maison de maître » et édifiée à l'époque de CALVIN, a un cachet tout particulier. Elle est de plus mise en valeur par une allée agrémentée de bassins et bordée de platanes très anciens, datés du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle.

L'ensemble de la cour et des trois bâtiments représente une emprise au sol d'environ 2000 m<sup>2</sup>.



### ***Bâtiments situés à ARZY au, route d'Arzy***

Très belle situation paysagère, en périphérie du vieux village d'Arzy

Grand corps de ferme (32 m\*12 m) orienté nord sud bien conservé dans son caractère d'origine volume et ses ouvertures en bordure de la voie communale.

La façade principale est a une vue magnifique sur le bassin annécien et la chaîne du Mont Blanc.

Bâtiment facilement reconvertible en immeuble collectif d'habitation



### **Bâtiment situé à ARZY-LUGY au 1277, route de Clermont**

Le corps de ferme est caractéristique de l'architecture haut-savoyarde, par son caractère massif, son beau volume en longueur (35 m de longueur par 12 m de large) et la qualité de la structure, encore en bon état (en particulier les enduits de façades).

Une partie du bâtiment a été érigée en 1768 et une autre partie est sans doute encore plus ancienne. De belles fenêtres agrémentent une façade bien orientée côté sud-est, les pierres sont de qualité et une partie de la toiture est encore recouverte de tuiles écailles.

Un bel espace typique des fermes de la région se trouve devant la façade principale du bâtiment.

Le bâtiment a gardé encore aujourd'hui ses caractéristiques architecturales générales d'origine.

Il est de plus situé dans un espace ouvert sous les collines du Bois Brûlés, en limite par le pignon nord de la voie communale et d'un petit hameau comprenant plusieurs bâtiments de caractère, dans une zone encore très rurale.



***Bâtiments situés à ARZY-LUGY au n°20, route de Lugy***

Petit corps de ferme traditionnel, composé d'une étable, d'une grange et d'un local pour le matériel.

Le bâtiment a été préservé dans son volume et ses ouvertures : mur en pierres avec chaînage d'angle, tableaux et linteaux cintrés, percements pour ventilation et belles toitures traditionnelles à quatre pans.

La transformation en habitation collective est aisée.

Très belle vue paysagère au sud.



### ***Bâtiments situés au lieu-dit Vivelle***

Dans un environnement naturel isolé, l'ensemble est composé de trois bâtiments : une maison de maître à fort caractère, un corps de ferme haut-savoyard traditionnel et un bâtiment du début du XXème siècle avec chaînage en briques.

Ces trois bâtiments forment un hameau dans un environnement paysager très ouvert et méritent d'être réhabilités à moyen terme afin d'être sauvegardés.

Le travail de réhabilitation devra préserver le caractère des matériaux, des teintes et des volumes et améliorer la lecture architecturale de l'ensemble.

Le parc boisé est composé d'arbres rares à conserver et à mettre en valeur.



N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )	Observations
1a	Aménagement de la RD 1508, dite route de Bellegarde	Conseil Départemental 74	Passage de 148170 à 134 406 m <sup>2</sup>	Réduction suite à acquisitions partielles faites par le Département
1b	Aménagement d'un site propre pour le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) sur la RD 17, dite route de Clermont	Conseil Départemental 74	6160	
2	<del>Aménagement d'un giratoire sur la RD 1508, dite route de Bellegarde</del>	<del>Conseil Départemental 74</del>	<del>9490</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
3	<del>Aménagement d'un giratoire et d'un arrêt de cars sur la RD 1508, dite route de Bellegarde</del>	<del>Conseil Départemental 74</del>	<del>4750</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
4	<del>Recalibrage des voiries existantes à l'appui du nouveau carrefour giratoire de la RD 1508, dite route de Bellegarde</del>	<del>Conseil Départemental 74</del>	<del>430</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
5	<del>Aménagement de la RD 908 b, dite route d'Epagny, afin d'assurer les liaisons cyclables et piétonnes</del>	<del>Conseil Départemental 74</del>	<del>1365</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
6	Prolongement de la VC 49, dite route Joseph Domenjoud, pour une future desserte de la zone des Clos, dans la même largeur totale de 10 m	Commune de Sillingy	105	
7	<del>Création d'une liaison douce entre Sous-Chaumontet et le CR 66, dit chemin Dessus-Bromines, d'une largeur de 2 m</del>	<del>Commune de Sillingy</del>	<del>350</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
8	Aménagement de la VC 25, dite route des Combes, sur une largeur totale de 6.5 m	Commune de Sillingy	Passage de 890 à 190 m <sup>2</sup>	Réduction suite à réalisation partielle des aménagements prévus
9	Création d'un bassin d'orage aux Combes Sud, selon l'étude du bureau Hydrétudes de 2003	Commune de Sillingy	1305	
10	Création d'un parking aux Combes Nord	Commune de Sillingy	Passage de 2468 à 955 m <sup>2</sup>	Réduction suite à réalisation d'études techniques qui ont permis d'affiner les besoins
11	<del>Aménagement de la VC 2, dite route de Seysolaz, sur une largeur totale de 8 m</del>	<del>Commune de Sillingy</del>		<del>Suppression par la modification n° 1 de 2018</del>
12	Création d'un cheminement le long du Nant de Calvi, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	1605	
13	Aménagement de la VC 5, dite route de la Petite Balme, sur une largeur totale de 8 m	Commune de Sillingy	Passage de 1605 à 1195 m <sup>2</sup>	Réduction suite à réalisation partielle des aménagements prévus
14	Création d'une liaison douce entre la VC 5, dite route de la Petite Balme et les Marais de la Commune, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	180	
15	Création d'une liaison douce entre la VC 5, dite route de la Petite Balme et le CR 59, dit chemin de Saint Martin, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	775	
16	Elargissement de la VC 11, dite route de la Corbette, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	285	
17	<del>Elargissement de l'emprise du projet de voirie au lieu dit Le Chêne de 5 à 10 m de largeur</del>	<del>Commune de Sillingy</del>	<del>320</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
18	Raccordement du CR 36, dit chemin de Geneva et du CR 59, dit chemin de Saint Martin, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	1325	
19	Aménagement de la VC 21, dite route des Malladières, sur une largeur totale de 7.50 m	Commune de Sillingy	1180	
20	<del>Extension du Centre Technique Municipal</del>	<del>Commune de Sillingy</del>	<del>2340</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
21	<del>Création d'une plateforme de stationnement à proximité du collège de la Mandallaz sur une profondeur de 18 m par rapport au bord de la chaussée</del>	<del>Commune de Sillingy</del>	<del>1640</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
22	<del>Création d'un parking paysagé et voirie automobile et douce corollaires</del>	<del>Commune de Sillingy</del>	<del>3200</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
23	Création d'une liaison douce traversant la zone Nzh entre les 2 zones AUC du Fhioullet et de La Contamine, d'une largeur de 4 m	Commune de Sillingy	220	
24	<del>Aménagement de la VC 16, dite route de Chenavy, sur une largeur totale de 8 m</del>	<del>Commune de Sillingy</del>	<del>500</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
25	Création d'une liaison douce entre Le Fhioullet et le chef-lieu, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	600	
26	Création d'un parking public paysagé et d'une desserte publique en mode doux de l'urbanisation du coteau Est	Commune de Sillingy	650	
27	<del>Création d'une liaison douce entre le secteur de Sous les Clus et le chef-lieu, d'une largeur de 2 m</del>	<del>Commune de Sillingy</del>		<del>Suppression par la modification n° 1 de 2018</del>
28	Aménagement de la VC 52, dite impasse de La Croix, sur une largeur totale de 6.50 m	Commune de Sillingy	157	
29	Création d'une liaison douce entre le CR 52, dit chemin de la Croix et le secteur de Sur Bougy, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	130	
30	Raccordement du CR 52, dit chemin de la Croix et du CR 15, dit Vi de l'Ane, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	485	
31	Création d'une liaison douce entre le hameau de Champaille et le chef-lieu via le CR 52, dit chemin de la Croix, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	41	
32	Création d'une liaison douce entre Sur le Moulin et le chef-lieu via le CR 15, dit Vi de l'Ane, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	200	
33	Création d'un trottoir le long de la RD 3 dans sa traversée de Quincy, d'une largeur de 2 m	Commune de Sillingy	310	
34	Raccordement du CR 60, dit chemin des Mollassières et du CR 27, dit chemin de Lugy, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	1530	
35	Aménagement de la traversée de Lugy, sur une largeur totale de 11 m (chaussée 6.5m, côté montant 3 m, côté descendant 2 m, en moyenne)	Commune de Sillingy	Passage de 3624 à 1770 m <sup>2</sup>	Réduction suite à réalisation partielle des aménagements prévus
36	Sécurisation du carrefour entre la RD 17, dite route de Clermont, et la VC 3, dite route des Bois Brûlés	Commune de Sillingy	410	
37	Aménagement de la VC 48, dite route de Rosset, sur une largeur totale de 6.5 m	Commune de Sillingy	364	
38	Création d'une liaison douce entre le quartier du Rosset et le centre d'Arzy, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	795	
39	Création d'un espace public de cœur de hameau à Arzy	Commune de Sillingy	3485	
40	Création d'une liaison douce entre le quartier de La Chapelle et le cœur d'Arzy, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	Passage de 630 à 935 m <sup>2</sup>	Extension vers l'est pour assurer la continuité de la liaison douce
41	Sécurisation de l'entrée d'Arzy par la création d'une chicane	Commune de Sillingy	70	
42	Création d'une liaison douce entre les communes de Sillingy et de La Balme de Sillingy dans le prolongement du CR 8, dit chemin du Couet, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	530	
43	Création d'un accès au réservoir d'eau potable à partir du CR 8, dit chemin du Couet, d'une largeur de 4 m	Commune de Sillingy	135	
44	<del>Création d'un giratoire en entrée de village, selon l'étude de faisabilité du bureau AED de 2011</del> Redéfinition et sécurisation du carrefour RD17 / route de La Pierreuse	Commune de Sillingy	Passage de 4055 m <sup>2</sup> à 1375	Redéfinition de l'emprise pour correspondre au nouveau projet communal d'un carrefour avec raccordement perpendiculaire de la voie communale sur la RD, suite à l'étude ARTER, ECR de 2019
45	Sécurisation de la traversée de La Combe selon l'étude de faisabilité du bureau AED de 2011	Commune de Sillingy	490	
46	Reconstitution d'un verger traditionnel en entrée de village	Commune de Sillingy	2250	
47	Extension du cimetière de La Combe, création d'un parking, aménagement d'un accès à la zone d'habitat, aménagement de la voirie communale	Commune de Sillingy	3085	Complément à la destination
48	<del>Création d'une liaison douce entre l'emplacement réservé n° 47 et la VC 14, dite route Just-Songeon, d'une largeur de 3m</del>	<del>Commune de Sillingy</del>	<del>210</del>	<del>Suppression par la modification n° 3 de 2023</del>
49	Aménagement de la VC23, dite route de chez Dunand, sur une largeur totale de 6.5 m	Commune de Sillingy	390	
50	Création d'une liaison douce entre le hameau de Sublessy et l'école de la Combe, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	1100	
51	Création d'une voie nouvelle à La Combe	Commune de Sillingy	passage de 850 m <sup>2</sup> à 735 m <sup>2</sup>	Modification du périmètre pour tenir compte de l'existant
52	<del>Espace de focalité urbaine : stationnements publics, arrêt et retournement de bus de transport en commun</del>	<del>Commune de Sillingy</del>		<del>Suppression par la modification n° 1 de 2018</del>
53	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales entre Sublessy et La Combe, selon le schéma de gestion des eaux pluviales du cabinet NICOT de 2012	Commune de Sillingy	1360	
54	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales Vers le Mont, selon le schéma de gestion des eaux pluviales du cabinet NICOT de 2012	Commune de Sillingy	530	
55	Raccordement du CR 6, dit chemin de Verveny et du CR 5, dit chemin du Razet, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	175	
56	Extension de l'école de La Combe, aménagements annexes et espace de loisirs	Commune de Sillingy	2190	Créé par la modification n°3 de 2023
57	Sécurisation de la route la Pierreuse, avec aménagement d'un cheminement doux. Largeur totale de la voie et du cheminement doux: 6 mètres, non compris les accotements ou talus	Commune de Sillingy	470	Créé par la modification n°3 de 2023
58	Cheminement doux entre la route communale de la Corbette et l'impasse des Marais, d'une largeur de 1,50 m	Commune de Sillingy	531	Créé par la modification n°3 de 2023
59	Cheminement doux entre la route des Crottes et le quartier des Teppes d'une largeur de 1,50 m	Commune de Sillingy	220	Créé par la modification n°3 de 2023