COMMUNE DE SERGY

01 630

Modification simplifiée n°1
Plan Local d'Urbanisme
(PLU)

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du

■ 3

Espaces et Mutations
Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

Tél : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 698 594
bernard.lemaire@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE

Zones urbaines

Ua : Centre village de Sergy-Village

Ub : Secteur de confortement de Sergy-Village et de Sergy-Gare

Uc : Secteur d'habitat pavillonnaire de Sergy-Haut

Uc1 : Sous-secteur d'habitat horizontal accolé de Sergy-Haut

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

Uxe : Secteur d'activités économiques (artisanat et bureaux) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Zones à urbaniser

1AU(i) : Secteur à urbaniser à court terme

2AU : Secteur à urbaniser à long terme

Zone agricole

A : Secteur agricole

Ap : Sous secteur agricole à valeur paysagère

Zones naturelles et forestières

N : Secteur naturel et forestier

Ne : Sous secteur naturel d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif

Ne1 : Sous secteur naturel d'accueil des équipements publics uniquement

Nec : Sous secteur naturel d'accueil des équipements liées au CERN

Nb : Sous secteur naturel bâti

Nbc : Sous secteur naturel bâti à constructibilité limitée

Ns : Sous secteur naturel sensible

Na : Sous secteur naturel agricole

Nh : Sous secteur naturel humide

Nt : Sous secteur naturel touristique et de loisirs

Annexes

Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents

Palette végétale

Glossaire

Simulation d'implantation

Nuancier communal

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de favoriser le développement du centre village de la commune.
Elle accueillera des logements et des activités traditionnelles de cœur de village : habitat dense, commerces, bureaux, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries
- Les entrepôts, sauf ceux des activités autorisés et dans la limite des surfaces autorisées
- Les exploitations agricoles ou forestières.

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

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

1- Rappel

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- Les commerces, s'ils font moins de 300 m2 de surface de plancher.
- L'artisanat, s'il fait moins de 200 m2 de surface de plancher. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les bureaux et services, s'ils font moins de 300 m2 de surface de plancher.
- La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m^2 de surface de plancher au total.

Article Ua 3 : ACCES ET VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

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

ACCES

- Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
- Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie.
- A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 2%.

VOIES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour.
- Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique.

Article Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

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

Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).

4) Electricité et téléphone

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

5) Ordures ménagères

Collecte :

La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois cotés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagé à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur du volume bâti.

Article Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées, soit :
    - en limite sur une profondeur de 15 m maximum par rapport à l'alignement, sauf indication contraire portée au plan graphique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.
    - à 4 m minimum des voies et emprises publiques.
    - avec un recul minimum de 2 m de l'emprise publique de la Route de Thoiry.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
    - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
    - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
    - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
    - 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Article Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

- Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.
- Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document) sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.

IMPLANTATION

- Les constructions doivent être implantées, soit :
    - en limite
    - la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3 m.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
    - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
    - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
    - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.
- Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.

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

Les constructions doivent soit respecter un recul de 6m entre elle, soit être jointives.

Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.

Article Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas

réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :
    - 12 m au faîtage *(R+2+C)*
- Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction.

Article Ua 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

- Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.
- Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m2 par pan.
- Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées.
- La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants.

11.2.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teinte :
    - La coloration des façades ou des éléments de revêtement du mur extérieur, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleur annexé au présent règlement.
    - Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
    - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
- Matériaux :
    - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couvert sont interdits.
- Composition :
    - Les constructions de type madriers pleins ou en rondins apparents sont interdits.
    - Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades.

11.2.5- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teinte :
  - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte des constructions avoisinantes ou être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement.
  - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

- Pentes :
  - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau.
  - Cette règle ne s'applique pas :
    - aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas.
    - aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante.
    - annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante.
    - aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale.
  - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%.
  - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale.
  - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit :
    - Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol
    - Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol
    -
  - Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale.
  - Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

- Composition :
  - Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques.
  - Seuls sont autorisés en toiture :

    - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 6m entre axe.

    - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes.

    - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées.

- Matériaux :
  - Les matériaux de couverture doivent être en tuile écaille ou en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire.
  - Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit.
  - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Hauteur :
  - Les clôtures ne sont pas souhaitées.
  - Les murets auront une hauteur maximale de 1,00 m.
  - Les murs traditionnels de pierres devront être préservés et restaurés.

Article Ua 12 – STATIONNEMENT

- Caractéristiques générales des places de stationnement :

  Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places ne sont pas « commandées ».

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture, encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilable.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m^2 de surface de plancher
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

DEUX ROUES (VELO)	A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.

LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.

ACTIVITES	
Hébergements hôteliers, restaurants	1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.
Bureaux - services	1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher.
Artisanat	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Commerces	Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m2 : non réglementé. Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 100 m2 : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2. Pour les commerces de type restaurant : 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle.

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

Article Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au réglement.

- Il est exigé la réalisation d'espaces verts communs d'une surface minimale, en lien avec le domaine public :

    - de 15% du tènement pour toute opération de plus de 5 logements en interface avec le domaine public, dont 50% en un seul tenant (la réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables en liaison avec ceux référencés dans le PLU, rentreront en déduction des surfaces demandées). Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.

Article Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de favoriser le confortement du centre village de la commune.
Elle accueillera principalement des logements, des bureaux et services de proximité.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries
- Les commerces
- Les hébergements hôteliers
- Les entrepôts, sauf ceux des activités autorisés et dans la limite des surfaces autorisées
- Les exploitations agricoles ou forestières.

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

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

1- Rappel

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- L'artisanat, s'il fait moins de 200 m2 de surface de plancher.
- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les bureaux et services, s'ils font moins de 300 m2 de surface de plancher.
- La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m^2 de surface de plancher. au total.

Article Ub 3 : ACCES ET VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

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

ACCES

- Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
- Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie.

VOIES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et comprendront une emprise minimale de :
    - 6,50 m avec une bande de roulement de 5 m.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour.
- Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique.
- A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 2%.

Article Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

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

Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).

4) Electricité et téléphone

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

5) Ordures ménagères

Collecte :

La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois cotés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagé à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.

Entreposage

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

Article Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté

lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :
    - 5 m minimum des voies et emprises publiques.
    - 15 m minimum de l'axe de la ligne SNCF.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
    - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
    - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
    - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
    - 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Article Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

- Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.
- Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document), sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.

IMPLANTATION

- Les constructions doivent être implantées selon la modalité suivante :
    - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4 m.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
    - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
    - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
    - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.
- Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.

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

Les constructions doivent soit respecter un recul de 8 m entre elles, soit être jointives.

Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.

Article Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :
    - 9 m au faîtage. *(R+1+C)*

- Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction.

Article Ub 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

- La largeur des constructions principales ne pourra excéder 15 m.

- Les constructions de type habitat accolé horizontal sont autorisées avec un linéaire de 5 habitats accolés maximum.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

- Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.
- Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m2 par pan.
- Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées.
- Les terrasses successives sont recommandées, si elles sont espacées d'un 1mètre.

- Pour tous projets hors de ces conditions, une étude de sol ainsi qu'une étude d'intégration architecturale dans la pente sera exigée.

- La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants.

11.2.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teintes:
    - Pour les bâtiments patrimoniaux, la coloration des façades ou des éléments de revêtement du mur extérieur, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleur annexé au présent règlement.
    - Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
    - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

- Matériaux :
    - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couvert sont interdits.

- Composition :

- Les constructions de type madriers pleins ou en rondins apparents sont interdits.
- Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades.

11.2.5- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teinte :
  - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte de la construction existante. Pour les bâtiments patrimoniaux, la teinte doit être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement.
  - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
- Pentes :
  - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau.
  - Cette règle ne s'applique pas :
    - aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas.
    - aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante.
    - annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante.
    - aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale.
  - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%.
  - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale.
  - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit :
    - Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol
    - Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol
  - Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale.
  - Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Composition :
  - Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques.
  - Seuls sont autorisés en toiture :

    - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacés d'au moins 6m entre axe.

    - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes.

    - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées.
- Matériaux :
  - Les matériaux de couverture doivent être en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire.
  - Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit.
  - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

- Hauteur :

- Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles seront d'une hauteur maximum de 1,50 m en limite comportant ou non un muret. Dans ce cas, la hauteur maximale du muret est limitée à 0,40 m.

- Composition :
  - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple.
  - Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales.
  - Les haies végétales, de 2 m maximum, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement. Elles peuvent être constituées d'essences variées.
  - Les clôtures ne devront créer aucun risque pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.
  - Les portails doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple. La partie pleine sera limitée à 0,80 m de hauteur à partir du sol.

Article Ub 12 – STATIONNEMENT

- Caractéristiques générales des places de stationnement :

  Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnements ne sont pas « commandées », sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m^2 de surface de plancher.
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement dont la moitié devront être couvertes Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.

ACTIVITES	
Bureaux - services	1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher.
Artisanat	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il devra être prévu au minimum une place pour 50 m2 de surface artisanale.
Commerces	Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m2 : non réglementé. Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 100 m2 : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2.

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

Article Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au réglement.
- Il est exigé la réalisation d'espaces verts communs d'une surface minimale, en lien avec le domaine public :
  - de 15% du tènement pour toute opération de plus de 5 logements en interface avec le domaine public, dont 50% en un seul tenant (la réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables en liaison avec ceux référencés dans le PLU, se substitue à la surface minimale demandée).
- Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.

Article Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de permettre la construction des « dents creuses » tout en préservant la valeur paysagère du site.

Elle accueillera principalement de l'habitat de type pavillonnaire.

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

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

1- Rappel

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m^2 de surface de plancher au total.

Article Uc 3 : ACCES ET VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

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

ACCES

- Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
- Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie.

VOIES

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

- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour.
- Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou aux voies privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique.
- A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 2%.

Article Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

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

Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple)

4) Electricité et téléphone

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

5) Ordures ménagères

Collecte :

La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois cotés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagé à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex

.Entreposage :

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

Article Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour des raisons de cohérence avec le bâti déjà existant et le respect paysager du site du piemont du Jura :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 700 m2 et une configuration qui permette l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre, sauf dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement.

Non réglementé dans le sous-secteur Uc1.

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

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté

lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions et les piscines doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :
  - 5 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
  - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
  - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
  - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
  - 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Article Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

- Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.
- Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de ~~20m~~ 10m de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document), sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.

IMPLANTATION

- Les constructions et les piscines doivent être implantées selon la modalité suivante :
  - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4 m.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
  - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
  - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
  - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Article Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent soit respecter un recul de 8 m entre elles, soit être jointives.

Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.

Article Uc 9 : EMPRISE AU SOL

Le CES est limité à 0,20 (les piscines ne sont pas comprises dans le calcul du CES) .

Dans le sous-secteur Uc1 : CES non réglementé.

Article Uc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :
    - 8 m au faîtage.
- Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction.

Article Uc 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

- Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.
- Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m2 par pan.
- Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées.
- Les terrasses successives sont recommandées, si elles sont espacées d'un 1mètre.
- Pour tous projets hors de ces conditions, une étude de sol ainsi qu'une étude d'intégration architecturale dans la pente sera exigée.
- La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants.

11.2.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teinte :
    - Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
    - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
- Matériaux :
    - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couvert sont interdits.
- Composition :
    - Aucune largeur ou longueur de façade ne doit inférieure à la hauteur absolue de la construction.
    - Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades.

11.2.5- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teinte :
  - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte de la construction existante. Pour les bâtiments patrimoniaux, la teinte doit être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement.
  - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

- Pentes :
  - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau.
  - Cette règle ne s'applique pas :
    - aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas.
    - aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante.
    - annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante.
    - aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale.
  - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%.
  - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale.
  - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit :
    - Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol
    - Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol
  - Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale.
  - Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

- Composition :
  - Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques.
  - Seuls sont autorisés en toiture :

    - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacés d'au moins 6m entre axe.

    - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes.

    - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées.

- Matériaux :
  - Les matériaux de couverture doivent être en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire.
  - Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit.
  - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

- Hauteur :
  - Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles seront d'une hauteur maximum de 1,50 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,40 m.
- Composition :
  - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple.
  - Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales.
  - Les haies végétales, de 2 m maximum, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement. Elles peuvent être constituées d'essences variées.

- Les clôtures ne devront créer aucun risque pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.
- Les portails doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple. La partie pleine sera limitée à 0,80 m de hauteur à partir du sol.

Article Uc 12 – STATIONNEMENT

- Caractéristiques générales des places de stationnement :

  Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnements ne sont pas « commandées », sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m^2 de surface de plancher.
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.
LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement dont la moitié devront être couvertes
EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

Article Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au réglement.
- Il est exigé la réalisation d'espaces verts communs d'une surface minimale, en interface avec le domaine public :
  - de 15% du tènement pour toute opération de plus de 5 logements, dont 50% en un seul tenant (la réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables en liaison avec ceux référencés dans le PLU, rentreront en déduction des surfaces demandées). Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.
- Pour tous les terrains, mêmes ceux issus des divisions, il est exigé la réalisation d'au moins 30% d'espaces verts.

Article Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Il s'agit d'un secteur d'activités économiques.

La zone Uxe a pour vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques de type artisanal et de bureaux et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uxe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les exploitations agricoles ou forestières
- L'industrie
- Les commerces

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Uxe 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

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

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

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

- Les entrepôts des activités autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils n'excèdent pas 50% de la surface totale de l'activité principale.
- Les logements de 90 m2 de surface de plancher maximum dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité et qu'il représente 20% maximum de la surface totale, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et dans la limite d'un logement par activité.
- Les constructions et installations uniquement s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

ARTICLE Uxe 3 : LES ACCES ET LA VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

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

ACCES

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

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

VOIES

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

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

ARTICLE Uxe 4 : LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

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

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Dans un local ventilé avec toiture dont les dimensions dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage :

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

ARTICLE Uxe 5 : LES CARACTERITIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uxe 6 : LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent :

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

ARTICLE Uxe 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 20 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4m.

Les annexes autonomes ne sont pas autorisées.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uxe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 0,4.

ARTICLE Uxe 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

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

Sauf indication contraire mentionnée au plan et dans les orientations d'aménagement si elles existent :

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m.

Seules les installations techniques telles que cheminées, ventilations, chaufferies, circulations verticales, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE Uxe 11 : L'ASPECT EXTERIEUR

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

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

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

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

11.2.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de la composition de la façade.

11.2.4- FAÇADES, MATERIAUX :

Façades :

Les antennes et paraboles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

Matériaux :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être enduits sont interdits.

11.2.5- TOITURES :

Pentes de toit :

Les toitures sont des toitures terrasses ou de faibles pentes.

Couvertures :

Le ton et les matières de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux existants et sont uniformes.

Les panneaux solaires seront autorisés, sous réserve d'une bonne intégration à la toiture. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

11.2.6- CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, les clôtures seront à claire voie et d'une hauteur maximum de 2 m en limite séparatrice. La hauteur maximale des murets est limité à 0,60 m, sauf réglementation spécifique contraire. Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation du permis de construire.

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur écran maximale est fixée à 0,60 m.

ARTICLE Uxe 12 : LE STATIONNEMENT

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux normes. Les places de stationnement ne sont pas « commandées ».

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m^2 de surface de plancher.
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

ACTIVITES **Bureaux - services**	1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher.
Artisanat	Les stationnements des véhicules et des vélos doivent répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Uxe 13 : LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie végétale formant un écran dont la liste des essences locales est disponible en annexe.

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

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, les VOIES, les espaces verts et ils bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uxe 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de permettre la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations, sauf celles nécessaires au fonctionnement des équipements
- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les commerces,
- l'artisanat
- l'hébergement hôtelier
- Les bureaux, sauf ceux nécessaires au fonctionnement des équipements

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ue 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

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

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

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

- Les constructions et installations uniquement s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

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

ACCES

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

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

VOIES

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

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

ARTICLE Ue 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Dans un local ventilé avec toiture dont les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage :

Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE Ue 5 – LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 20 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

IMPLANTATION

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 4,00 m minimum des limites séparatrices.

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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

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

ARTICLE Ue 11 – L'ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

ARTICLE Ue 12 – LE STATIONNEMENT

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement ne sont pas « commandées ».

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public.

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

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

EQUIPEMENTS	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Ue 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Article 1AUi1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

Article 1AUi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Rappel :

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

La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé.

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

- 1AUa voir les règles de la zone Ua
- 1AUb voir les règles de la zone Ub

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

Dans les zones 1AU indicées, toute opération d'aménagement ou de construction devra concerner l'ensemble de la zone 1AU. L'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement si elle existe.

Sont admis en outre pour le bâti existant :

a) l'extension en une fois de la surface de plancher d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU révisé dans la limite de 60 m2 de surface de plancher,
dans la mesure où :

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

b) annexes des habitations existantes :

Deux annexes maximum à la date d'approbation du PLU d'une superficie cumulée de 60 m2 de surface de plancher, des bâtiments existants, si elles sont implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Article 1AU3 - ACCES ET VOIE

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

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

Article 1AUi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Article 1AUi5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

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

Article 1AUi6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Pour les constructions d'habitation existantes :

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

Article 1AUi7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

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

Pour les constructions d'habitation existantes :

Les extensions autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limite des parcelles à condition 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel ; 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m et 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.

Article 1AUi8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article 1AUi9 - EMPRISE AU SOL

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

Article 1AUi10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions d'habitation existantes :

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne devront pas excéder 9.00 m de hauteur.

Article 1AUi11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Article 1AUi12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions d'habitation existantes :

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

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

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m^2 de surface de plancher
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

Article 1AUi13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Article 1AUi14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

La zone **2AU** est insuffisamment équipée, elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future et ce, à long terme. Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupations ou d'utilisations des sols non mentionnés dans l'article **2AU 2**.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les extensions des bâtiments existants :

Sont autorisés l'entretien des bâtiments existants et leur extension mesurée inférieure ou égale à 60 m2, et ce, en une fois d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public.
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
- Les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité du site.

Les annexes des bâtiments autorisées :

Deux annexes maximum à la date d'approbation du PLU d'une superficie cumulée de 60 m2 de SHON des bâtiments existants, si elles sont implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation, et sous réserve d'une intégration soignée

La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé.

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

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Pour les constructions d'habitation existantes :

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

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Non réglementé.

Pour les constructions d'habitation existantes :

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

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Pour les constructions d'habitation existantes :

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 9 m.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Pour les constructions d'habitation existantes :

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

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

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum de 2 places minimum par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m^2 de surface de plancher
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

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

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'activité agricole et à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation d'équipements publics.
- Les terrains de camping (hormis ceux décrits à l'article 2) et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie
- Les boxes à chevaux.

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

Rappel :

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

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

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

Dans la zone A :

- Les bâtiments et installations agricoles qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole.
- Les annexes touristiques et les ateliers de transformation des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) préexistantes sont autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments, ou à moins de 20 m de l'exploitation et dans la limite de 150 m^2 de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m^2 de surface de plancher.
- Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

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

  - soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 150 m^2 de surface de plancher, et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des

impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- Les aires de stationnement publiques, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables.
- Clôtures : le long de toutes les voies de circulation, des conditions particulières peuvent être émises concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.
- Les bâtiments agricoles traditionnels existants et repérés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L.123-3, peuvent être réaffectés à l'habitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), dans la mesure où :

  - le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 100 m de bâtiments agricoles existants
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
  - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

La largeur minimum des voies de desserte est fixée à 5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée en séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en place un assainissement individuel conforme au plan de zonage d'assainissement (voir annexes sanitaires du PLU).

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif autonome satisfaisant qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

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

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Dans un local ventilé avec toiture dont les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage :

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les débords de toiture jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m des voies et emprises publiques existants ou à créer, et de 15 m minimum de l'emprise des départementales.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document), sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres maximum au faîtage.
- pour les autres constructions : 13 m au faîtage.
- pour les équipements nécessaires à l'activité agricole (exemple : silos) : l'Architecte Conseil du Département sera consulté.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales :

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

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Pour les logements autorisés dans la zone, il faut se référer à l'article Uc 11.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles doivent être de type agricole.

Végétaux :

Les plantations d'arbres ou d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc…).

Dans le cadre du Permis de Construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se réfèrera à la palette végétale disponible en annexe du présent réglement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public.

Caractéristiques des places de stationnement :

les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement ne doivent pas être «commandées».

Pour les logements autorisés dans la zone, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m^2 de surface de plancher,.
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

LOGEMENT EXISTANT	2 places par logement dont la moitié devant être couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.

ACTIVITES **Bâtiments agricoles et principalement les espaces de vente à la ferme**	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toutes les haies inscrites au titre de l'article L123-1.7 sur les plans graphiques font l'objet d'une protection. Leur modification fera l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS n'est pas limité.

ZONE N : Secteur naturel et forestier, Nh : Secteur naturel humide, Na : Secteur naturel agricole, Ne : Secteur naturel équipement, Nec : Secteur naturel lié à des équipements de recherche (CERN), Nb : Secteur naturel bâti, Nbc : Secteur naturel bâti à constructibilité limitée, Nt : Secteur naturel du domaine skiable Crozet-Lélex et Ns : Secteur naturel sensible

Il s'agit de zones naturelles et forestières qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites.

ARTICLE N1 -OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations nouvelles (sauf dans le secteur Nbc et sous réserve des dispositions de l'article 2).
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles.

Et notamment :

-En sous-secteur Nh :

Les drainages ou remblais et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.

-Dans l'ensemble de la zone N :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux liés aux jeux et sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les modifications des haies protégées inscrites au titre de l'article L123-1.7 sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable afin d'assurer leur protection.

Dans l'ensemble de la zone N :
Les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone, sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les légers aménagements, seulement s'ils sont liés à la découverte et à la valorisation des milieux naturels.

Pour les habitations existantes : seule la rénovation du bâti est autorisée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Dans le sous-secteur Nb :

Les extensions mesurées inférieures ou égales à 60 m2 de surface de plancher, en une fois, d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU.
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

- deux annexes d'une superficie cumulée de 60 m2 des bâtiments existants si elles sont implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation, et sous réserve d'une intégration soignée.

Dans les sous-secteurs Nbc :

-Les extensions mesurées inférieures ou égales à 60 m2 de surface de plancher, en une fois, d'un bâtiment d'habitation existant sont admises, dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU.
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
- deux annexes d'une superficie cumulée de 60 m2 des bâtiments existants sous réserve d'une intégration soignée.

-Des constructions d'habitation d'une surface de plancher, maximale de 180m2 peuvent être admises en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

Dans le sous-secteur Ne :

Seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Nec :

Seuls sont autorisés les équipements de recherche liés au CERN.

Dans le sous-secteur Ns :

Seuls sont autorisés les travaux de gestion et d'entretien courant du Jura et les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des équipements publics sont autorisés, et la réhabilitation des chalets d'alpage à usage agricole à l'intérieur du volume existant.

Dans le sous-secteur Nt :

Sont autorisés sous conditions du respect du site :

- les aménagements et équipements d'accueil du public liés à la pratique du ski.

Dans le sous-secteur Na :

Seules sont autorisées l'exploitation des terres agricoles et l'extension du bâtiment agricole sous deux conditions : pas de possibilité de créer une habitation et sous réserve d'une intégration au site réussie.

Les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.123-1-7°, peuvent être réaffecté à l'habitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), dans la mesure où :

- Leur implantation ne gêne pas la bonne marche des exploitations agricoles pérennes,
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.

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

La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à 5 mètres.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée en séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en place un assainissement individuel conforme au plan de zonage d'assainissement (voir annexes sanitaires du PLU).

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

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

Ordures ménagères :

Pour les sous-secteurs Nb et Nbc :

Collecte :

La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois cotés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagé à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.

Entreposage :

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

Energies et télécommunications :

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Dans le sous-secteur **Nbc,** pour toute construction d'habitation une superficie minimale de à 700m2 de terrain est imposée pour des raisons de cohérence avec le bâti déjà existant et le respect paysager du site.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les débords de toiture jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Implantation :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :
  - 5 m minimum des voies et emprises publiques.
  - 15 m minimum de l'axe de la ligne SNCF.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
  - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,

- 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
  3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
  4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Généralités :

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 20 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

Implantation :

Les constructions doivent être implantées selon la modalité suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4 m.

Des constructions annexes du bâtiment principal peuvent être édifiées en limite des parcelles, débord de toit compris à condition

1°) que leur hauteur n'excède pas , sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel ;

2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m

3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.

Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.

Non limité pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent soit respecter un recul de 6m entre elle, soit être jointives.

Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dans le sous-secteur **Nbc,** l'emprise au sol ne peut excéder 0,20 identique à la zone Uc.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne peut excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques et autres superstructures.

Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 8 m au faîtage.

ARTICLE N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales et particulières :

Pour les extensions et les constructions d'habitation nouvelles autorisées dans le sous-secteur Nb et Nbc, on se réfèrera à l'article Uc 11.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques ou chemins d'accès ou de promenade.

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public.

Pour les sous-secteurs **Nb et Nbc,** afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m^2 de surface de plancher
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.
LOGEMENT EXISTANT	2 places par logement dont la moitié devront être couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

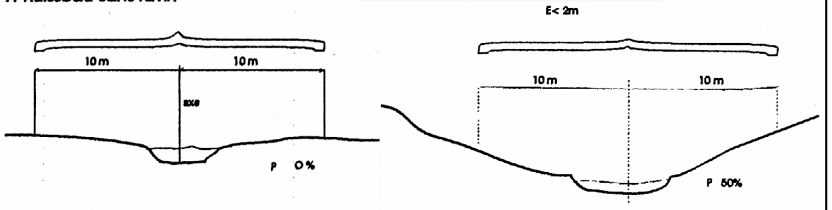
L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés publics. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations en limites sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement et ne doivent excéder 1,60 m.

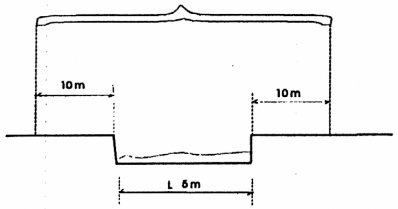
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

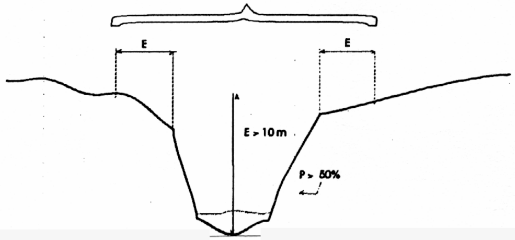
cas n 1: Ruisseau sans ravin



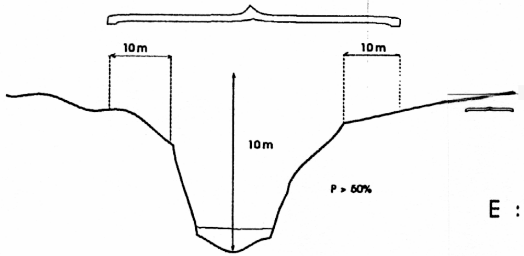
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin superieur à 10 m de profondeur



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de10m de profondeur



Ni construction ni remblais sans avis des services de l'Etat concernés

E : Encaissement du cours d'eau par rapport au niveau des terrains naturels

P : Pente moyenne

Définition du terme « annexe » :

Le terme "annexe" correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

Une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel...) couverte ou non.

Définition du terme « annexe accolée» :

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à trois conditions :

-la construction est édifiée postérieurement à une construction existante

-la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante

-aucune communication n'existe entre les deux constructions.

Définition du terme « commandées» :

Une place de stationnement est commandée s'il faut passer par cette place pour accéder à la suivante.

Définition du terme « coyau» :

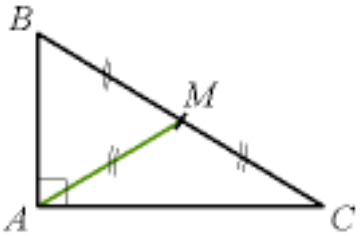
Pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron, pour le donner à la partie inférieure d'un pan de toiture une moindre inclinaison.

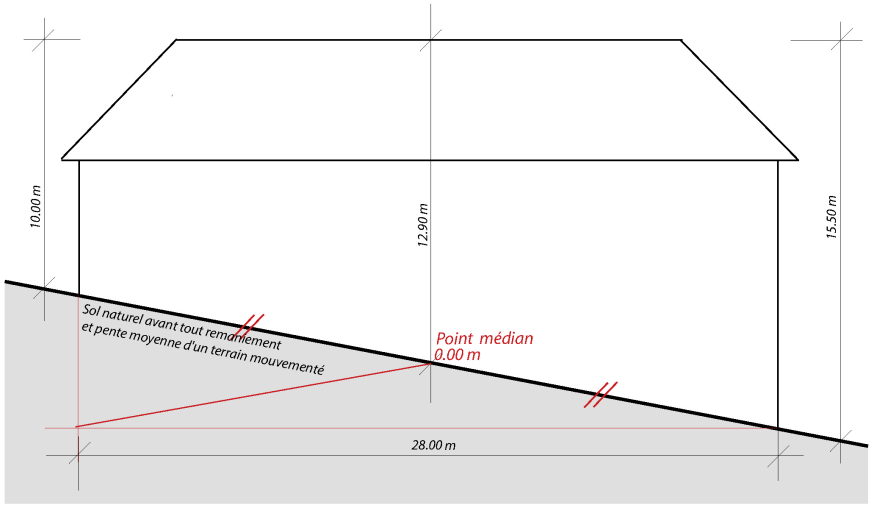
Définition du terme « rénovation » (source DICOBAT) **:**

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradés par le temps, les intempéries, l'usure, etc. La rénovation ne doit pas être confondue avec la *réhabilitation* ; par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Définition du terme « point médian » :

Qui est situé au milieu (point M sur le graphique).





NOM FRANÇAIS *Nom Latin*	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ *Quercus robur (pedunculata)*	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
ÉRABLE PLANE *Acer platanoïdes*	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE *Acer pseudoplatanus*	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN *Fraxinus excelsior*	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE *Fagus sylvatica*	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER *Prunus avium*	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN *Juglans régia*	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES *Tilia platyphyllos*	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES *Tilia cordata*	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE *Populus tremula*	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

ARBRES DE TAILLE MOYENNE

ALISIER BLANC *Sorbus aria*	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC *Alnus incana*	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR *Alnus cordata*	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE *Alnus glutinosa*	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à1200m			très courant
CERISIER TARDIF *Prunus serotina*	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN *Carpinus betulus*	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC *Quercus pubescens (lanuginosa)*	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE *Acer campestre*	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER *Acer opalus*	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS *Fraxinus ornus*	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD *Populus X canescens*	*18 à 25m*		*mars à avril*	lumière *demi-ombre*	*Jusqu'à 600m*			*rare*
OSIER DES VANNIERS *Salix vinimalis*	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE *Pyrus communis (pyraster)*	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE *Malus sylvestris*	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
SAULE BLANC *Salix alba*	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS *Sorbus aucuparia*	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE *Crataegus oxyacantha (laevigata)*	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE *Crataegus monogyna*	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER *Colutea arborescens*	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES *Prunus padus*	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE *Prunus mahaleb*	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER *Cydonia vulgaris*	4 à 6m							rare
CYTISE *Laburnum anagyroïdes*	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN *Coryllus avellana*	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS *Corylus maxima*	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN *Prunus cerasifera*	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR *Pyrus cordata*	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ *Salix cinerea*	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT *Salix caprea*	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR *Salix atrocinerea*	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR *Sambuscus nigra*	3 À 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE *Sambuscus racemosa*	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

CONIFÈRES

SAPIN COMMUN *Abies alba*	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN *Abies nordmanniana*	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN *Junipérus communis*	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
ÉPICEA COMMUN *Picea abies*	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN CEMBRO *Pinus cembro*	20 à 25m		juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	cônes		rare
PIN SYLVESTRE *Pinus sylvestris*	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN *Taxus baccata*	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif		courant

GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS *Buxus sempervirens*	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX *Ilex aquifolium*	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL *Laurus lusitanica*	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE *Rhamnus alaternus*	4 à 5m							rare
TROÈNE COMMUN *Ligustrum vulgare*	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROÈNE CHAMPÊTRE *Ligustrum atrovirens*	2 à 4m							très courant

PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS *Amélanchier ovalis*	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER *Amélanchier canadensis*								très courant
ARGOUSIER *Hippophae rhamnoïdes*	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT *Alnus viridis*	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE *Berberis vulgaris*	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER *Colutea arborescens*	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE *Frangula alnus*	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS *Ribes nigrum*	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES *Lonicera xylosteum*	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE *Cornus mas*	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
COURNOUILLER SANGUIN *Cornus sanguinea*	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE *Coronilla emerus*	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE *Evonymus europaeus*	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES *Evonymus latifolius*	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare

PETITS ARBUSTES CADUCS

FUSTET *Cotinus coggygria*	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 850m	drupe		courant
FRAMBOISIER *Rubus idaeus*	1 à 2m	*blanc*	*mai à août*	*lumière*	*Jusqu'à 2200m*	*framboise*		*très courant*
GROSEILLER "SAUVAGE" *Ribes alpinum*	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN *Ribes rubrum*	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU *Ribes uva-crispa*	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES *Rhamnus alpinus*	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF *Rhamnus catharicus*	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE *Pruns spinosa*	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS *Rosa glauca (rubrifolia)*	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE *Salix purpurea*	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET *Cotinus coggygria*	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE *Viburnum lantana*	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER *Viburnum opulus*	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

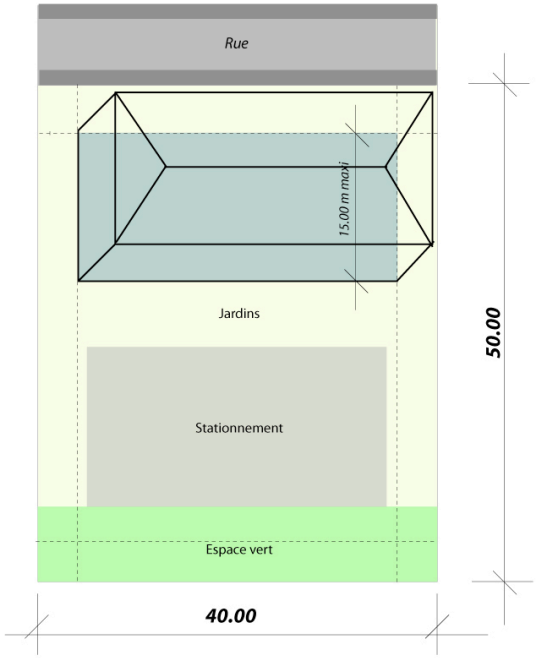
PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER *Cotoneaster intergerrimus et tomentosa*	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON *Ruscus aculeatus*	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembe à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA *Hibiscus syriacus*	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA *Buddleia davidii*	3 à 5m							très courant
CHÈVREFEUILLE *Lonicera fragantissima*	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON *Clerodendron trichotomum*	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER *Cornus alba*	2 à 3m							très courant
DEUTZIA *Deutzia scabra*	2 à 3m							très courant

Simulation sur une parcelle de 2000 m2 en zone Ub (hypothèse maximale)



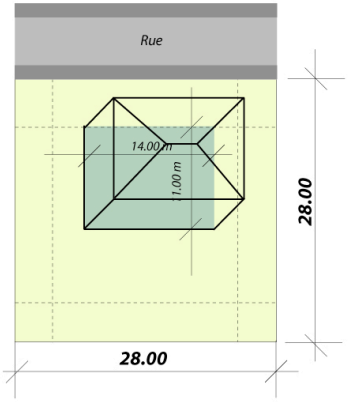
Régles PLU

Hauteur : *9.00 m maxi au faîtage*
Reculs :
-emprise publique : 5.00 m mini
-limite séparatrice : H/2 ≥ 4.00 m
-sur même propriété : 8.00 m
Stationnements : *2 pl/lgt + 1 pl visiteur/logt*
Espaces libres et plantations : *15% du tènement pour toute opération de + de 5 logts*

Résultante

SHON : *env. 1200 m2 (soit env 8 lgts en intermédiaire)*
CES : *0,24*
COS : *0,5*
Stationnement prévu : *24 pl env.*

Simulation sur une parcelle de 800 m2 (caractéristique de terrain) en zone Uc (hypothèse maximale)



Règles PLU

Hauteur : *8 m maxi au faîtage*
Reculs :
-emprise publique : 5 m mini
-limite séparatrice : H/2 ≥ 4.00 m
-sur même propriété : 8 m
Stationnements : *2 pl/lgt + 1 pl visiteur*
Espaces libres et plantations :
au moins 30% d'espace vert
Aspect des constructions : *aucune largeur et longueur de façade ne doit être < à la hauteur de la construction*
CES : *0,20*

Résultante avec CES et application de l'article 11

SHON : *env. 300 m2 maxi*
COS : *0,38*