

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COLLONGES FORT L'ECLUSE**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT**



**Territoires** | | |  
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement

**AGENCE DES TERRITOIRES**  
L'astrolabe  
Park Nord Annecy  
74370 Metz-Tessy  
Tél. 04 50 10 32 76  
Fax 04 50 10 32 77

Certifié conforme à la délibération du  
Conseil Municipal en date du ... ..  
approuvant le projet de PLU de  
COLLONGES FORT L'ECLUSE

Le Maire,  
M. André DUPARC

**PIECE N°5**

# SOMMAIRE

## **PREAMBULE** **p.3**

---

## **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"** **p.5**

---

- **Zone U**, dont les secteurs **Ub**, **Uboap1** et **U1** (à dominante d'habitat) **p.6**
- **Zone UF** (gestion domaine ferroviaire) **p.21**
- **Zone UX** (à dominante d'activités économiques) **p.26**

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"** **p.34**

---

- **Zone 1AU**, divisée en deux secteurs **1AUoap2** et **1AUoap3** **p.35**
- **Zone 1AUXoap4** **p.45**
- **Zone 2AU** **p.54**

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"** **p.57**

---

- **Zone A**, dont les secteurs : **p.58**
  - **Ab** : secteur de gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles  
Le secteur Ab ayant lui-même un sous-secteur **Ab1** : secteur de gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles à contenir pour des raisons écologiques
  - **Ap** : secteur de gestion des sites agricoles sensibles du point de vue du paysage et/ou contribuant aux fonctionnalités écologiques du territoire

## **TITRE IV :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"** **p.70**

---

- **Zone N**, dont les secteurs : **p.71**
  - **Na** : secteur de gestion des alpages
  - **Nb** : secteur de gestion du bâti dispersé au sein des espaces naturels  
Le secteur Nb ayant lui-même un sous-secteur **Nb1** : secteur de gestion du bâti dispersé au sein des espaces naturels à contenir pour des raisons écologiques
  - **Ne** : secteur d'équipements sportifs et de plein air
  - **Nh** : secteur de préservation des zones humides
  - **Nn** : secteur de protection renforcée des sites naturels
  - **Np** : secteur de gestion des sites naturels sensibles du point de vue du paysage et/ou contribuant aux fonctionnalités écologiques du territoire

## PREAMBULE

**En référence aux articles L.123.1 et L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU")<sup>1</sup>,**  
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) "*respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du CU. Il comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*".

*"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121.1 du CU, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".*

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

- le **rapport de présentation** du PLU Collonges-Fort l'Ecluse, pièce n°2.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°3.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sur les espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°4.

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

Le présent règlement, pièce n°5, s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Collonges-Fort l'Ecluse.

### DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer (art **L.130.1 et L.130.2 du CU**).

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU (pièce n°1).

**Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article **L.123.1.5.7° du CU**. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

**Les périmètres** au sein des zones urbaines ou à urbaniser à l'intérieur desquels, en application de l'article **L.123.1.5.16° du CU**, la réalisation d'un programme de logement doit comporter un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale.

---

<sup>1</sup> Version du Code de l'urbanisme applicable au 31 mars 2011.

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

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

Font l'objet d'un document graphique annexe (au plan de zonage du PLU), au titre de l'article **R.123.13 du CU**, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (article **L.211.1 du CU**).
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres délimités en application des décrets **95-20 et 95-21**, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998.
- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb.
- les périmètres délimités en application des articles **L.451.1, R.421.28 et R.451.1 du CU** (impliquant l'obtention obligatoire d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments).
- et à titre indicatif : les sites archéologiques à prendre en compte dans les opérations d'urbanisme, au titre des articles **R.111.2 à R.111.15 du CU**.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article **L.123.1 du CU**) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée au titre de l'adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE U et les secteurs Ub et U1

### ARTICLE LIMINAIRE

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

**La zone U** correspond à des secteurs où les équipements publics existants, où en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Au sein de la zone U, sont identifiés à l'appui des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

- **un secteur Ub**, concernant le centre-bourg, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions. De plus, dans le secteur Ub se distingue **le périmètre Uboap1** faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le PLU (pièce n°4) et numérotée au document graphique du PLU (pièce n°1), à vocation de développement des fonctions villageoises du chef-lieu, dans lesquels un pourcentage de 20% des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- **un secteur U1**, concernant les secteurs urbains d'une densité plus importante, où sont introduites des dispositions réglementaires pour gérer cette ambiance urbaine et ces gabarits.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L.123-1.5.7° du CU**, qui recouvrent **des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- préserver l'ambiance encore rurale de ces lieux,
- favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage dominant d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,
- permettre les constructions nouvelles qui devront s'inspirer du sens du lieu, sans pour autant le copier.

En outre, ces ensembles bâtis identifiés au titre de l'article **L.123.1.5.7° du CU** sont soumis au permis de démolir en application de l'article **R 421-28 du CU**.

- **un périmètre au titre de l'article L. 111.10° du CU** situé au cœur du village, comprenant les abords du Champ de Foire et de la place de l'église, sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.
- **au titre de l'article L.123.1.5.16° du CU**, un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce en fonction de l'importance de l'opération envisagée.

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>2</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières (autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement).

### **Article.1.U**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone U, l'ensemble de ses secteurs, ainsi que les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU et les périmètres de sensibilité paysagère aux abords des constructions identifiées au titre de ce dernier article :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions et installations existantes.

**Dans le périmètre identifié au document graphique annexe** au titre de l'article L.111.10° du CU, situé au Champ de Foire, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuse la future opération d'aménagement à l'étude.

### **Article.2.U**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone U, l'ensemble de ses secteurs, ainsi que les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU et les périmètres de sensibilité paysagère aux abords des constructions identifiées au titre de ce dernier article :**

- Les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient aménagés dans le volume d'un bâtiment préexistant.
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par construction principale, et dans la mesure où il s'agit de garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,

<sup>2</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- Les dispositifs anti-bruit, uniquement en bordure des RD984 et RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 m à condition qu'ils soient constitués de mouvements de terres végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée, et implantés derrière une haie vive par rapport à cette dernière.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article U 11-4.
- Toute opération d'habitat de cinq (5) logements et plus devra comporter au moins 20% de logements aidés, en accession et/ou en locatif par tranche de cinq logements.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU uniquement :**

- Tout projet de démolition, d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, est soumis au permis de démolir en application des articles **L.430.1 et suivants du CU**,
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article **R.421.23.h du CU**).

**Dans les secteurs Ub, Uboap1 et U1**, les constructions à usage d'activités sont admises à condition qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous uniquement :

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

**Dans la zone U**, les constructions à usage d'activités sont admises à condition qu'elles soient assimilables aux activités de bureau et service.

**Au sein du périmètre délimité au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article L.123.1.5.16° du CU**, 20% du nombre des logements réalisés doit être affecté à du logement locatif aidé.

**Au sein du secteur délimité au document graphique au titre de l'article L.111.10 du CU**, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

**Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme** aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire la concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.U

### ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

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

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les portails d'accès doivent être implantés avec un recul de **5 m** par rapport à la voie.

En cas d'impossibilité technique **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à **5%**, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

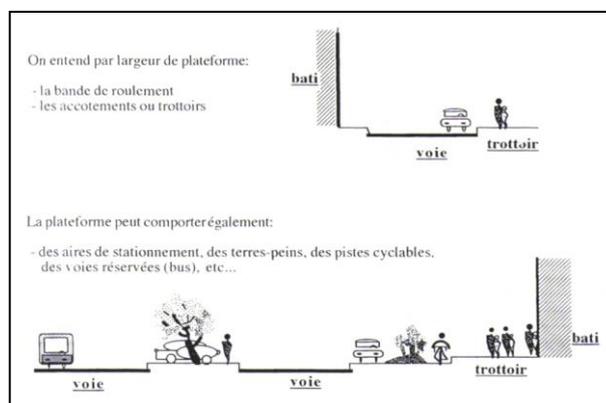
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie

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

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter :

- **dans la zone U et le secteur U1 :**
  - une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.
- **dans les secteurs Ub, Uboap1 et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du CU :**
  - en cas de réhabilitation ou de rénovation : une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m.
  - en cas de construction neuve, une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.



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

**Cas particulier :**

Le cas échéant, les accès et la desserte des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Uboap1**.

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

**Article.4.U****DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.0 - Alimentation en eau potable**

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

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

**4.1 - Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

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

**4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

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

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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

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

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4 - Éclairage des voies**

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

#### **4.5 – Collecte des déchets**

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

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente

### **Article.5.U**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Dans la zone U et les secteurs Ub, Uboap1 et U1 et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.**

### **Article.6.U**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.0 - Généralités**

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini,
- sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°4).

#### **6.1 - Règles générales**

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1) :

- les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :
  - **dans la zone U**, un recul minimum de **4 m**,
  - **dans le secteur U1**, un recul minimum de **3 m**,
- l'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée dans les cas suivants :

- **dans les secteurs Ub, et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU,**

Toutefois, une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-Fort l'Ecluse.

- **et dans tous les secteurs :**

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que :
  - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement,
  - les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine.

#### **Cas particulier :**

**Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU,** une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme afin de conserver la typologie des constructions considérées.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales (RD) :

- **RD 984** : 35m,
- **RD 884, RD 984b, RD 906 et RD1206** : 12m.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

## **Article.7.U**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

#### **7.1 - Règles générales**

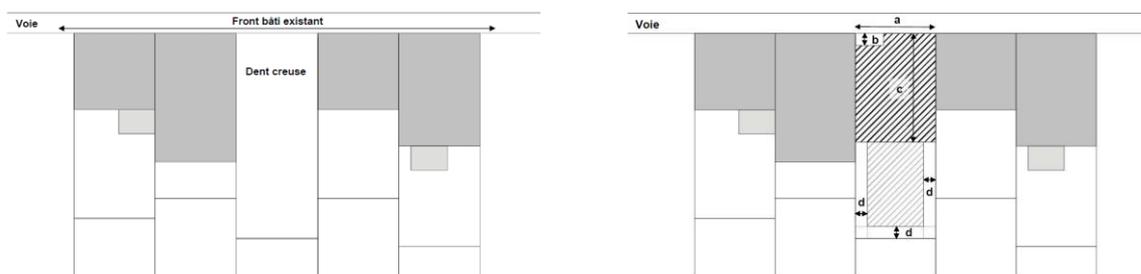
- **Dans la zone U et le secteur U1 :**
  - la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Dans les secteurs Ub et Uboap1, et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans les secteurs Ub, Uboap1 et U1 :

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
  - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
  - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.



a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.  
 b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.  
 c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.  
 d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

**Les constructions et installations** peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants, sous réserves des prescriptions éventuelles fixées aux Orientations d'Aménagement du PLU (pièce n°4) :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère

naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

## Article.8.U

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserves des éventuels principes d'ordonnement et de composition urbaine définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du **secteur Uboap1**, l'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.U

### EMPRISE AU SOL

### 9.0 - Généralités :

Le coefficient d'emprise au sol (CES)<sup>3</sup> des constructions et installations correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet<sup>4</sup>, mais il ne concerne pas les débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, ainsi que les stationnements souterrains et/ou partiellement enterrés.

### 9.1 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans la zone U, 0,30.

**Dans les secteurs Ub, Uboap1, U1 et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU, n'est pas règlementé.**

## Article.10.U

### HAUTEUR MAXIMALE

### 10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions est réglementée en gabarit, exprimé en nombre de niveaux de la façade la plus haute (non compris les combles ou les attiques, qui ne devront comporter qu'un seul niveau).

La notion de rez-de-chaussée surélevé est introduite au regard de la topographie d'une partie du territoire de la commune ou de la nature du sous-sol.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m (y compris pour le niveau en attique, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

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

### 10.1 - Règle générale :

La hauteur des constructions et installations doit s'intégrer dans l'environnement existant.

Par ailleurs en cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

En tout état de cause, et sous réserves des prescriptions éventuelles en termes de gabarits fixées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU du **secteur Uboap1**, la façade la plus haute des constructions, non compris les combles (C) ou les attiques (AT) qui ne devront comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

<sup>3</sup> CES : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

<sup>4</sup> Exemple : terrain de 1000 m<sup>2</sup> + CES de 0,50 => Emprise maximale : 500 m<sup>2</sup>.

- dans les secteurs **Ub, Uboap1 et U1** : RDC ou RDCS + 2 niveaux (+C ou AT, ou AT + combles non-aménageables).
- dans la zone **U** : RDC ou RDCS + 1 niveau (+C ou AT).
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article **L.123.1.5.7° du CU** : la hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## Article.11.U

ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU :

- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction existante relevant du patrimoine historique et traditionnel de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers).
- pour toute construction neuve, il est demandé :
  - de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade. En tout état de cause, l'aspect minéral doit être dominant en façades.
  - de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers, ...).

### 11.1 - Implantation et volume :

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

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

Ainsi, le terrain naturel, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ne devra pas être modifié de façon excessive.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder de 1m.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être appliqué sur au moins trois des façades de la construction,
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol de la construction concernée.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ce qui n'exclue pas la recherche d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, en cas de réhabilitation ou extension des constructions remarquables existantes relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, les modifications du volume de toiture sont interdites sauf pour retrouver le caractère originel.

## 11.2 - Aspect des façades

### Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs :

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

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, uniquement en cas de réhabilitation ou extension des constructions remarquables existantes telles qu'identifiées au document graphique du PLU (pièce n°1) :

- Les enduits
  - les enduits seront de teinte gris coloré, à parement brossé, lissé, grésé ou taloché,
  - tout décor peint existant devra être restitué ou restauré,
  - un badigeon à la chaux teintée aux terres naturelles peut être appliqué en fonction du caractère de la construction.
- Les ouvertures
  - les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
  - en cas de réfection des menuiseries extérieures, elles devront :
    - soit respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes,
    - soit exprimer une modénature plus contemporaine (ex : 1 vantail en plein cadre)
  - les menuiseries en aluminium d'aspect naturel sont interdites,
  - les volets seront à battants, à persiennes, à panneaux ou à lames verticales. Ils seront de teinte sombre, soit dans un dérivé de la couleur bois naturel, soit peints de couleurs soutenues : brun, marine, vert..., soit de couleurs pastels : bleu, vert d'eau, gris...
  - la polychromie des volets est interdite ainsi que les vernis brillants,
  - les volets roulants sont interdits, sauf pour les ouvertures en rez-de-chaussée, en cas d'impossibilité technique et pour des raisons de sécurité.
- Les rambardes
  - les galeries sont à conserver selon leur esprit d'origine : escalier en bois avec galerie sur piliers ou consoles, ou bien en maçonnerie sur des caves,
  - les débords de toits doivent les protéger, la fermeture des galeries est interdite,
  - les rambardes seront soit en métal, fonte ou fer de teinte noire ou de couleur soutenue, soit en bois de teinte sombre dans un dérivé de la couleur bois naturel, soit peintes de couleur foncée.
  - le barreaudage des rambardes sera vertical.

### 11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, aux toitures végétalisées, aux couvertures de piscines.

**Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées :**

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

#### 11.3.1 - Forme et volume des toitures

**Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs :**

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures terrasses peuvent être admises en proportion inférieure à 60% de l'emprise au sol de la construction concernée, si le projet architectural le justifie,

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m sont obligatoires ; ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons ou les bords de voies. Cependant, les constructions ayant un mur implanté en limite de propriété privée seront exemptée de cette règle sous réserve de ramener leurs eaux d'écoulement sur leur terrain d'assiette.

Les chiens assis, les crevées de toitures, les solariums, sont interdits.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU, en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes ou de construction neuve :**

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%, et l'orientation des faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.
- les toitures terrasses peuvent être admises en proportion inférieure à 20% de l'emprise au sol de la construction concernée, si le projet architectural le justifie.
- les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m sont obligatoires ; ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons ou les bords de voies. Cependant, les constructions ayant un mur implanté en limite de propriété privée seront exemptée de cette règle sous réserve de ramener leurs eaux d'écoulement sur leur terrain d'assiette.
- les chiens assis, les crevées de toitures, les solariums, sont interdits.
- les lucarnes de type jacobine sont autorisées.
- les levées de toitures de faible dimension correspondant aux anciennes ventilations de greniers sont admises suivant le caractère du bâtiment,
- les fenêtres de toit sont tolérées dans une proportion raisonnable : leur superficie ne peut dépasser 2% de la superficie de la toiture. Leurs dimensions ne doivent pas excéder 80x100 cm. Leurs positionnements doivent être ordonnancés selon des axes verticaux et/ou horizontaux sur le pan de toiture considéré et tenir compte du positionnement des ouvertures de la façade située à l'aplomb. Elles sont interdites sur les pans cassés ou "croupes" et peuvent être regroupées en verrière.

- les verrières sont autorisées en toiture.

### 11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

#### Dans la zone U, et dans les secteurs Ub, Uboap1 et U1 :

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, de teinte brun-rouge à brun foncé.

Toutefois,

- lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un matériau particulier pourra être imposé.
- l'emploi du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### 11.4 - Clôtures

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, si elles existent :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80m.
- si la clôture comporte un mur-bahut, ce dernier ne pourra excéder 0,60 m.

#### Dans les périmètres identifiés au titre du L.123.1.5.7° du CU :

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

### 11-5 – Antennes

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives doit être limité à deux par propriété ou copropriété, et doivent être teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toitures).

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

**En outre, dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture), ou dissimulées au mieux de façon à n'être pas, ou peu, visibles depuis l'espace public, notamment en les incorporant dans le volume des combles, chaque fois que possible.

### 11-6 – Enseignes

Les enseignes sont interdites en toiture et ne doivent pas être orientées en direction des usagers de la route avec un flux lumineux de haute intensité, ni réduire l'efficacité de la signalisation.

## Article.12.U

## STATIONNEMENT

### 12.0 - Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement seront de 5m x 2,50m.

### 12.1 – Règle générale

**Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - **dans la zone U, les secteurs Ub, Uboap1 et U1 :**
    - 2 places par logement,
  - **dans la zone U, et les secteurs Ub, Uboap1 et U1 :**
    - dans le cas d'une opération de plus de 4 logements : 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou lots,
    - dans le cas d'opérations d'habitat collectif, toutes les places extérieures sont des places visiteurs.
  - **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU :**
    - en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, 1 place par logement.
  - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.
- Pour les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, tertiaire et de services de proximité (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :**

- pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux : un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1m<sup>2</sup> par logement.

### 12.2 - Modalités d'application

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples de la tranche de surface de vente ou de SDP5 précisée ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

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

### 12.3 – Cas particulier

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article **L.332.7.1°** du Code de l'Urbanisme.

---

<sup>5</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Article.13.U**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

#### **13.0 - Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

#### **13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires, mais en tout état de cause :

- la qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants
- la simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés.

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

En tout état de cause, et sous réserve des prescriptions éventuelles fixées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU du **secteur Uboap1**, il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements soit :

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

Toutefois, ces aménagements ne seront pas exigés en cas de réhabilitation d'une construction traditionnelle existante dans les périmètres identifiés au titre de l'article **L.123.1.5.7° du CU** uniquement, et compte tenu du caractère des lieux environnant, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de la façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

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

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.14.U**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE UF

### ARTICLE LIMINAIRE

La zone UF concerne les emprises du domaine ferroviaire, le fonctionnement et le développement de cette activité.

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

#### Article.1.UF

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### Article.2.UF

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone.

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du domaine et du service ferroviaire, réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

Les aires de stationnement ouvertes aux usagers du service public ferroviaire.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UF 11-4.

**Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme** aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire la concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article.3.UF

#### ACCES ET VOIRIE

##### 3.1 – Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

### **3.2 - Dispositions concernant la voirie**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère de la zone considérée.

## **Article.4.UF**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.0 - Alimentation en eau potable**

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

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

#### **4.1 - Assainissement des eaux usées**

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

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

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

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

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

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

### 4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### 4.4 – Collecte des déchets

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être dotée d'un emplacement spécialisé (un local ou une aire spécifique) pour le dépôt des ordures ménagères et des déchets, accessible par le service de collecte et dans le cadre de la réglementation en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme). Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte, et suivant l'avis de l'autorité compétente

## Article.5.UF

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

## Article.6.UF

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.0 - Généralités

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

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

### 6.1 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

## Article.7.UF

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

### 7.1 - Règles générales

Les constructions et installations, autres que celles indispensables au fonctionnement du service ferroviaire, dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

**Article.8.UF****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre.

**Article.9.UF****EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementé.

**Article.10.UF****HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de technique ferroviaire, ou technologiques.

**Article.11.UF****ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les constructions et installations autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement, induisent des types architecturaux adaptés, mais qui ne doivent pas dispenser d'une recherche d'intégration au site.

**11.1 - Implantation et volume :**

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

Tout projet d'électrification ou de modernisation de la ligne ferroviaire devra tenir compte de l'environnement urbain traversé, afin d'y limiter les nuisances et d'assurer, autant que possible, un moindre impact dans le paysage.

**11.2 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause :

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

**Article.12.UF****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Toutefois, il peut être admis par l'autorité compétente sur des espaces publics limitrophes du domaine ferroviaire.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent être aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire ou sur des espaces publics limitrophes, après autorisation de l'autorité compétente.

**Article.13.UF****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

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

**13.0 - Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

**13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés, notamment sur els aires de stationnement. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires.

Il sera exigé notamment que les dépôts et décharges soient dissimulés par des arbres à croissance rapide, plantés sur la totalité des marches de reculement ou d'isolement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.UF**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE UX

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UX** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'activités économiques en mixité possible, parfois conditionnée, avec de l'habitat et/ou des équipements. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

**La zone UX** correspond à des secteurs où les activités économiques sont existantes, et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone UX** couvre le secteur urbanisé et équipé de la ZAC du TECHNOPARC-PAYS DE GEX de Collonges-Fort l'Ecluse, approuvée le 25 mai 1999.

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité : toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières (autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement).

#### Article.1.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### Article.2.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone UX sont admis uniquement :**

Les **affouillements et exhaussements** de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations à condition qu'elles aient vocation :

- de bureaux et de services,
- d'hôtellerie et de restauration,
- d'activités artisanales (hors alimentaire) et industrielle,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public.

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

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,

- Leur SDP6 ne dépasse pas 25 % de la SDP de la construction, avec un maximum de 120m<sup>2</sup> de SDP par unité d'habitation.

Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se produire pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de stationnement ouvertes au public.<sup>6</sup>

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est admise dans un délai de deux ans et dans le respect des règles de la zone, à condition que le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains.

**Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU**, toute autorisation de construire la concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UX

#### ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

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

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

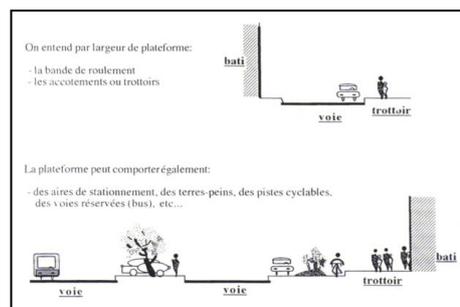
Les portails d'accès doivent être implantés avec un recul de **5 m** par rapport à la voie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 10 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être disposées dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie

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



<sup>6</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

engins de déneigement et des engins d'enlèvement des déchets.

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

- 8m de largeur minimum pour les voies à double sens
- 5m de largeur pour les voies à sens unique.

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

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

#### **Cas particulier :**

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## **Article.4.UX**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.0 - Alimentation en eau potable**

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

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

#### **4.1 - Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

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

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

Les eaux provenant des siphons de sol des sous-sols seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4 – Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat ou d'activité doit être dotée d'un emplacement spécialisé (un local ou une aire spécifique) pour le dépôt des ordures ménagères, accessible par le service de collecte et dans le cadre de la réglementation en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme).

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte, et suivant l'avis de l'autorité compétente

### **Article.5.UX**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article.6.UX**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.0 - Généralités**

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini,
- sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°4).

#### **6.1 - Règles générales**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1), les constructions et installations doivent être implantées par rapport aux emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- soit en limite,
- soit avec un recul minimum de 5 m.

#### **Cas particulier :**

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe de la route départementale **(RD) 984b** : 12m.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère

naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

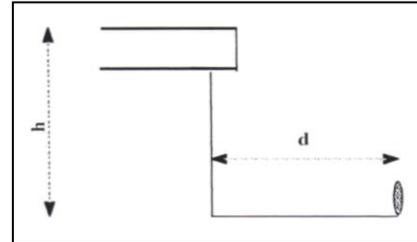
Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

## Article.7.UX

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



#### 7.1 - Règles générales

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,50 m. et 6 m.
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction(s) couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particulier :

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## Article.8.UX

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

## Article.9.UX

### EMPRISE AU SOL

#### 9.0 - Généralités :

Le coefficient d'emprise au sol (CES)<sup>7</sup> des constructions et installations correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet<sup>8</sup>, mais il ne concerne pas les débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les

<sup>7</sup> CES : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

<sup>8</sup> Exemple : terrain de 1000 m<sup>2</sup> + CES de 0,50 => Emprise maximale : 500 m<sup>2</sup>.

balcons, qu'ils soient portés ou non, ainsi que les stationnements souterrains et/ou partiellement enterrés.

#### **9.1 - Règle générale :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépassé : 0,50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2,
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article.10.UX**

**HAUTEUR MAXIMALE**

#### **10.0 - Généralités :**

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

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

#### **10.1 - Règles générales :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12 m.

### **Article.11.UX**

**ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Sont autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées, mais sans être dispensés d'une recherche d'intégration au site.

#### **11.1 - Implantation et volume**

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

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

Ainsi, le terrain naturel, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ne devra pas être modifié de façon excessive.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder de 1m.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, plantations...).

### 11.2 - Aspect des façades

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

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

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

L'emploi du bois en teinte naturelle en façade est autorisé.

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

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au maximum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades.

### 11.3 - Toitures

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

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

### 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

En tout état de cause, si elles existent :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80m.

### 11.5 - Enseignes

Les enseignes sont interdites en toiture et ne doivent pas être orientées en direction des usagers de la route avec un flux lumineux de haute intensité, ni réduire l'efficacité de la signalisation.

## Article.12.UX

## STATIONNEMENT

### 12.0 - Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement seront de 5m x 2,50m.

### 12.1 – Règles générales

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

## Article.13.UX

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

### 13.0 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

### 13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires, mais en tout état de cause :

- la qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants
- la simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés.

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

En tout état de cause :

- les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.
- les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- les aires de stationnement à l'air libre doivent être réalisées en matériaux perméables et plantées, sauf contraintes techniques.
- des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone. En tout état de cause, les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.
- les enrochements sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article.14.UX

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Toutefois, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°4) relative au Technoparc du Pays de Gex, un seuil de 40.000 m<sup>2</sup> de SDP est fixé pour la partie Nord du Technoparc auquel appartient la zone UX.

**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU et les secteurs 1AUoap2\* et 1AUoap3

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone 1AU** concerne deux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, avec pour vocation dominante l'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

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

**La zone 1AU**, à l'appui des orientations du PADD, fait l'objet de **deux Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies dans le PLU (pièce n°4), et numérotées au document graphique du PLU (pièce n°1), qui décomposent cette zone en **deux secteurs**.

**Ainsi la zone 1AU est composée de deux secteurs :**

- **le secteur 1AUoap2\*** au lieu-dit Pré Bachat, à vocation dominante de développement d'un habitat de moyenne densité en compatibilité avec l'habitat environnant
- **le secteur 1AUoap3** au lieu-dit rue Ruybot, à vocation dominante de développement d'un habitat de moyenne densité en compatibilité avec l'habitat environnant,

Ces deux secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une "opération d'aménagement", portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

De plus, sont inscrits au sein de **la zone 1AU, des périmètres au titre de l'article L.123.1.5.16° du CU**, dans lesquels un pourcentage de 20% des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les secteurs identifiés par un astérisque (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement, portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>9</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 14 du règlement).

### Article.1.1AU

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans la zone 1AU et l'ensemble de ses secteurs :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

<sup>9</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

**Article.2.1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Dans la zone 1AU et l'ensemble de ses secteurs :**

- Les **affouillements et exhaussements** de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par construction principale, non compris les piscines, et dans la mesure où il s'agit de garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- Les dispositifs anti-bruit, uniquement en bordure des RD984, d'une hauteur maximale de 2,00 mètre à condition qu'ils soient constitués de mouvements de terres végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée, et implantés derrière une haie vive par rapport à cette dernière.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 1au 11-4.

**Dans le secteur 1AUoap3 uniquement,** les constructions à usage d'activités sont admises à condition qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

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

**Dans le secteur 1AUoap2 uniquement,** les constructions à usage d'activités sont admises à condition qu'elles soient assimilables aux activités de bureau et service.

**Au sein des périmètres délimités au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article L.123.1.5.16° du CU,** 20% du nombre des logements réalisés doit être affecté à du logement locatif aidé.

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

**Le secteur 1AUoap2\*** ne peut être ouvert à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.1AU**

ACCES ET VOIRIE

**3.1 - Dispositions concernant les accès**

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

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

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

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les portails d'accès doivent être implantés avec un recul de **5 m** par rapport à la voie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 8%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **Cas particuliers :**

Le cas échéant, les accès et la desserte des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs 1AUoap2 et 1AUoap3**.

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## **Article.4.1AU**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.0 - Alimentation en eau potable**

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

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

#### **4.1 - Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),

- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

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

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4 - Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat ou d'activité doit être dotée d'un emplacement spécialisé (un local ou une aire spécifique) pour le dépôt des ordures ménagères, accessible par le service de collecte et dans le cadre de la réglementation en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme).

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte, et suivant l'avis de l'autorité compétente

### **Article.5.1AU**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article.6.1AU**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.0 - Généralités**

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.
- sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

#### **6.1 - Règles générales**

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1) :

- les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m,

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée dans les cas suivants :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que :
  - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement,
  - les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine.

#### Cas particulier :

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales (RD) :

- **RD 984** : 35m,

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

## Article.7.1AU

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.0 - Généralités

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

#### 7.1 - Règles générales

Sous réserves des prescriptions éventuelles fixées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d \geq h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,

- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

#### **Cas particulier :**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### **Article.8.1AU**

#### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sous réserves des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des **secteurs 1AUoap2 et 1AUoap3**, l'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

### **Article.9.1AU**

#### **EMPRISE AU SOL**

#### **9.0 - Généralités :**

Le coefficient d'emprise au sol (CES)<sup>10</sup> des constructions et installations correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet<sup>11</sup>, mais il ne concerne pas les débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, ainsi que les stationnements souterrains et/ou partiellement enterrés.

#### **9.1 - Règle générale :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans le secteur 1AUoap2 (lieu-dit « Pré Bachat ») : 0,30.
- dans le secteur 1AUoap3 (lieu-dit « Ruybot ») : 0,40.

### **Article.10.1AU**

#### **HAUTEUR MAXIMALE**

#### **10.0 - Généralités :**

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant ;

<sup>10</sup> CES : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

<sup>11</sup> Exemple : terrain de 1000 m<sup>2</sup> + CES de 0,50 => Emprise maximale : 500 m<sup>2</sup>.

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères) des constructions autorisées.

### 10.1 - Règle générale :

La hauteur des constructions et installations doit s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

En tout état de cause, et sous réserves des prescriptions éventuelles en termes de gabarits fixées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU des **secteurs 1AUoap2 et 1AUoap3**, la façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, non compris les combles (C) ou les attiques (AT), comptant pour un niveau, et ne devant comporter qu'un seul niveau :

- **dans le secteur 1AUoap2** (lieu-dit « Pré Bachat ») : rez-de-chaussée (RDC) ou rez-de-chaussée surélevé (RDCS) + 1 niveau (+C),
- **dans le secteur 1AUoap3** (lieu-dit « Ruybot ») : RDC ou RDCS + 1 niveau (+C ou AT).

## Article.11.1AU

ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### 11.1 - Implantation et volume

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

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

Ainsi, le terrain naturel, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ne devra pas être modifié de façon excessive.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être appliqué sur au moins trois des façades de la construction,
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 30% et dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction concernée.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ce qui n'exclue pas la recherche d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

## 11.2 - Aspect des façades

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

## 11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, aux toitures végétalisées, aux couvertures de piscines.

**Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées :**

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

### 11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures terrasses peuvent être admises en proportion inférieure à 60% de l'emprise au sol de la construction concernée, si le projet architectural le justifie,

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m sont obligatoires ; ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons ou les bords de voies. Cependant, les constructions ayant un mur implanté en limite de propriété privée seront exemptée de cette règle sous réserve de ramener leurs eaux d'écoulement sur leur terrain d'assiette.

Les chiens assis, les crevées de toitures, les solariums, sont interdits.

### 11.3.2- Matériaux de couverture des toitures

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, de teinte brun-rouge à brun foncé.

Toutefois :

- lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un matériau particulier pourra être imposé.
- l'emploi du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

#### 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, si elles existent :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80m.
- si la clôture comporte un mur-bahut, ce dernier ne pourra excéder 0,60 m.

#### 11-5 - Antennes

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives doit être limité à deux par propriété ou copropriété, et doivent être teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toitures).

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

#### 11-6 - Enseignes

Les enseignes sont interdites en toiture et ne doivent pas être orientées en direction des usagers de la route avec un flux lumineux de haute intensité, ni réduire l'efficacité de la signalisation.

### Article.12.1AU

#### STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 12.0 - Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement seront de 5m x 2,50m.

#### **Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements : 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou lots,
- dans le cas d'opérations d'habitat collectif, toutes les places extérieures sont des places visiteurs.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.

Pour les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, tertiaire et de services de proximité (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20m<sup>2</sup> de salle de restauration.

#### **Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :**

- pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux : un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1m<sup>2</sup> par logement.

#### 12.1 - Modalités d'application

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples de la tranche de surface de vente ou de SDP<sup>12</sup> précisée ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

<sup>12</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

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

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

### **Article.13.1AU**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

#### **13.0 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

#### **13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires, mais en tout état de cause :

- la qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants
- la simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés.

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

En tout état de cause, et sous réserve des prescriptions éventuelles fixées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements soit :

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

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

En tout état de cause :

- les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites ;
- les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.
- l'emploi éventuel d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.14.1AU**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUX

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone 1AUX** est une zone réservée au développement des activités économiques sur le territoire communal, à l'appui des orientations du PADD.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

**La zone 1AUX** couvre les deux secteurs non urbanisés et non équipés de la ZAC du TECHNOPARC-PAYS DE GEX de Collonges-Fort l'Ecluse, approuvée le 25 mai 1999.

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

**La zone 1AUX** fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le PLU (pièce n°4) et numérotée au document graphique du PLU (pièce n°1).

Ainsi, elle est dénommée : **1AUXoap4**

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>13</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières (autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement).

#### Article.1.1AUXoap4

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### Article.2.1AUXoap4

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone 1AUXoap4 sont admis uniquement :**

Les **affouillements et exhaussements** de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations à vocation :

- d'activités commerciales (hors alimentaire) en lien avec l'activité industrielle ou artisanale en partie Sud en bordure de la RD984,
- d'activités industrielle ou artisanale (hors alimentaire) en partie Nord,
- d'activités tertiaires, de bureau et de service en parties Sud et Nord,
- d'hôtellerie et de restauration en parties Nord et Sud.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public.

<sup>13</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, surveillance ou gardiennage),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- leur SDP<sup>14</sup> ne dépasse pas 25 % de la SDP de la construction, avec un maximum de 120m<sup>2</sup> de SDP par unité d'habitation.

Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se produire pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de stationnement ouvertes au public.<sup>1</sup>

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est admise dans un délai de deux ans et dans le respect des règles de la zone, à condition que le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains.

**Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme** aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire la concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.1AUXoap4

#### ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les portails d'accès doivent être implantés avec un recul de **5 m** par rapport à la voie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 10 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être disposées dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### 3.2 - Dispositions concernant la voirie

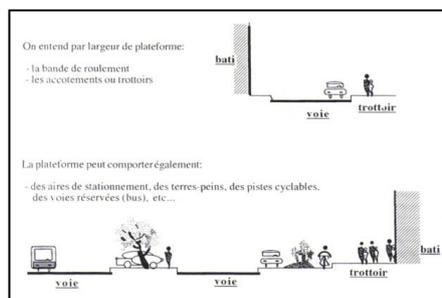
Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la

<sup>14</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

construction ou de l'ensemble de constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des déchets.

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

- 8m de largeur minimum pour les voies à double sens
- 5m de largeur pour les voies à sens unique.



Le cas échéant, les accès et la desserte des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'**Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUXoap4**.

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

#### Cas particuliers :

Les accès et la desserte des constructions doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientations d'Aménagement de Programmation du **secteur 1AUXoap4** du PLU.

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article.4.1AUXoap4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

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

#### 4.1 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

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

#### 4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

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

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4 – Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat ou d'activité doit être dotée d'un emplacement spécialisé (un local ou une aire spécifique) pour le dépôt des ordures ménagères, accessible par le service de collecte et dans le cadre de la réglementation en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme).

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte, et suivant l'avis de l'autorité compétente

### **Article.5.1AUXoap4**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article.6.1AUXoap4**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.0 - Généralités**

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.
- sous réserve des éventuels retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées aux Orientations d'Aménagement du PLU (pièce n°4).

## 6.1 - Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1), les constructions et installations doivent être implantées par rapport aux emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- soit en limite,
- soit avec un recul minimum de 5 m.

### Cas particulier :

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales (RD) :

- **RD 884** : 35m,
- **RD 984b** : 12m,

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

## Article.7.1AUXoap4

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

## 7.0 - Généralités

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

### 7.1 - Règles générales

Sous réserves des prescriptions éventuelles en la matière fixées aux Orientations d'Aménagement du PLU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,50 m. et 6 m.
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction(s) couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### Cas particulier :

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un

recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### Article.8.1AUXoap4

#### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserves des éventuels principes d'ordonnement et de composition urbaine définis par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone **1AUXoap4**, l'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

### Article.9.1AUXoap4

#### EMPRISE AU SOL

#### 9.0 - Généralités :

Le coefficient d'emprise au sol (CES)<sup>15</sup> des constructions et installations correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet<sup>16</sup>, mais il ne concerne pas les débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, ainsi que les stationnements souterrains et/ou partiellement enterrés.

#### 9.1 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2,
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article.10.1AUXoap4

#### HAUTEUR MAXIMALE

#### 10.0 - Généralités :

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

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

#### 10.1 - Règles générales :

En tout état de cause, et sous réserves des prescriptions éventuelles en termes de gabarits fixées à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de la zone **1AUXoap4**, la hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doivent pas dépasser :

Dans la partie Nord du Technoparc :

- 12 m en bordure de la RD984b et dans la partie Est du Technoparc,
- 9 m en bordure de la RD984 et en partie centrale du Technoparc,

Dans la partie Sud du Technoparc :

- 9 m dans l'ensemble du site.

<sup>15</sup> CES : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

<sup>16</sup> Exemple : terrain de 1000 m<sup>2</sup> + CES de 0,50 => Emprise maximale : 500 m<sup>2</sup>.

## Article.11.1AUXoap4

### ASPECT EXTÉRIEUR

#### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Sont autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées, mais sans être dispensés d'une recherche d'intégration au site.

#### 11.1 - Implantation et volume

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. En tout état de cause, ne seront autorisés que les remblais inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel, sauf prescriptions particulières en cas de risque inondation.

Ainsi, le terrain naturel, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ne devra pas être modifié de façon excessive.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder de 1m.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé, mais doit être appliqué sur au moins trois des façades de la construction,
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 30% et dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction concernée.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, plantations...).

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ce qui n'exclue pas la recherche d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

#### 11.2 - Aspect des façades

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

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

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

L'emploi du bois en teinte naturelle en façade est autorisé.

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

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au maximum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades.

### 11.3 - Toitures

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

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

### 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

En tout état de cause, si elles existent :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80m.

### 11-6 – Enseignes

Les enseignes sont interdites en toiture et ne doivent pas être orientées en direction des usagers de la route avec un flux lumineux de haute intensité, ni réduire l'efficacité de la signalisation.

## Article.12.1AUXoap4

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.0 - Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement seront de 5m x 2,50m.

### 12.1 – Règles générales

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

### 12.2 - Modalités d'application

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples de la tranche de surface de vente ou de SDP<sup>17</sup> précisée ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

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

## Article.13.1AUXoap4

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

<sup>17</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

### 13.0 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

#### 13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires, mais en tout état de cause :

- la qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants
- la simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés.

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

En tout état de cause :

- les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.
- les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- les aires de stationnement à l'air libre doivent être réalisées en matériaux perméables et plantées, sauf contraintes techniques.
- des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.
- les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.
- les enrochements sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article.14.1AUXoap4

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Toutefois, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°4) relative au Technoparc du Pays de Gex, un seuil de :

- 40.000 m<sup>2</sup> de SDP18 est fixé pour la partie Nord du Technoparc
- et 8.600 m<sup>2</sup> de SDP19 pour la partie Sud du Technoparc

<sup>18</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

<sup>19</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

## CHAPITRE 4 : LA ZONE 2AU

### ARTICLE LIMINAIRE

**Les zones 2AU** concernent des secteurs à caractère naturel dominant destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont l'urbanisation future n'est envisagée qu'à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants en leur périphérie immédiate des secteurs concernés,
- rôle stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du PADD du PLU.

**Ces zones 2AU ont d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :**

- **deux zones 2AU, située au Nord-Ouest (dit « La Chenaz ») et au Sud-Est (dit « En Courtelier ») du centre-bourg** sont à vocation dominante d'accueil d'habitats collectifs et intermédiaires devant contribuer à conforter le centre-bourg de Collonges-Fort-l'Écluse.

**Ces deux zones demeurent inconstructibles dans le cadre du PLU**, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessitera l'extension du réseau collectif d'assainissement et une modification ou une révision simplifiée du PLU, préalablement à son leur ouverture à l'urbanisation.

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

### Article.1.2AU

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### Article.2.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les infrastructures routières et piétonnes publiques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire), dans la mesure où elles ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 2AU 11.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.**

**Article.6.2AU****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.0 - Généralités**

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.
- sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1).

**6.1 - Règles générales**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1) :

- les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m,

**Cas particulier :**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Article.7.2AU****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

**7.1 - Règles générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d = h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

**Cas particulier :**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.**

**Article.11.2AU****CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, si elles existent :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80m.
- si la clôture comporte un mur-bahut, ce dernier ne pourra excéder 0,60 m.

**Les articles 12.2AU à 14.2AU ne sont pas réglementés.**

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE A et les secteurs Ab et Ap

### ARTICLE LIMINAIRE

---

#### Quant à l'étendue de la zone A :

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

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

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

#### Quant aux constructions nécessaires à l'activité agricole :

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

#### Quant aux constructions existantes dans la zone A :

Le patrimoine rural bâti d'origine agricole, qui a été identifié dans le diagnostic et dont le PADD préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article **L 123-3.1 du CU**.

Pour ce patrimoine, et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après. En outre, il est soumis au permis de démolir en application de l'article **R 421-28 du CU**.

#### Au sein de la zone A, on distingue en outre :

- un secteur **Ab** et un sous-secteur **Ab1** de gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles à contenir pour des raisons écologiques
- un secteur **Ap**, de gestion des sites agricoles sensibles du point de vue du paysage et/ou contribuant aux fonctionnalités écologiques du territoire

Sont par ailleurs identifiés et gérés à l'intérieur de cette zone (ou de l'un ou l'autre de ces secteurs) quelques éléments de paysage :

- les éléments ponctuels les plus significatifs du paysage végétal de proximité, au titre de l'article **L.123.1.5.7° du CU**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale.
- le patrimoine rural bâti d'origine agricole, au titre de l'article **L.123.3.1° du CU**.

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

### **Article.1.A**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

#### **Dans la zone A :**

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

**Uniquement dans la zone A doublée d'un périmètre identifié au titre de l'article L.123.3.1° du CU**, sont également interdites :

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, à l'exception de la réhabilitation, de l'extension limitée et des annexes des constructions traditionnelles et des bâtiments d'exploitation agricole désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au document graphique du PLU (pièce n°1) dans les conditions définies à l'article 2.A,
- toutefois, des travaux et installations liés à l'activité agricole peuvent être autorisés à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...),

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

Sont notamment interdit :

- toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ainsi que l'habitat, exceptées celles prévues à l'article 2.A.
- les carrières.
- les terrains de camping et de caravanage, exceptés ceux prévus à l'article 2.A.
- toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article 2.A.

#### **Uniquement dans le secteur Ap :**

- sont également interdites les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.A, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

### **Article.2.A**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans la zone A :**

Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaires à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

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

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité des bâtiments de l'exploitation préexistante, et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,

- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes.

Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et la surface cumulée des logements ne dépassera pas un total de 160 m<sup>2</sup> de SDP20 dans la limite de deux logements. De plus, l'accès sera commun avec celui de l'exploitation.

- qu'en cas de projet de construction simultanée d'un bâtiment agricole et d'une construction à usage d'habitation répondant aux conditions définies ci-avant, cette dernière n'intervienne qu'après la construction du bâtiment agricole.

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

Les annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, et dans la mesure où ces activités en demeurent l'accessoire.

Les ateliers de transformation ainsi que les points de vente de la production fermière sont autorisés à proximité des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 100 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.

Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.

Les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle, qu'ils ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de SDP21 et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.

**Dans les périmètres identifiées au titre du L.123.3.1° du CU, toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au document graphique du PLU (pièce n°1), peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où :**

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

---

<sup>20</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

<sup>21</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

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

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.

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

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé est admise dans un délai de 10 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

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

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

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

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

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

**Dans le secteur Ab, à l'exclusion du sous-secteur Ab1**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, ainsi que :

- l'adaptation et la réfection, le changement de destination, ainsi que leur extension dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SDP22, sans que cette extension n'excède 20% du volume de la construction préexistante, et dans la limite d'une extension à échéance du PLU, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité pastorale ou du milieu naturel, assurer une bonne intégration dans le site et bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- les annexes fonctionnelles des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non comprises les piscines, et dans la mesure où :
  - elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément,
  - elles sont situées à proximité immédiate des dites constructions.

En tout état de cause, le caractère «d'extension limitée», ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eut égard à la situation et au volume existant du bâtiment considéré, et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement naturel.

---

<sup>22</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

**Dans le sous-secteur Ab1** et à l'exclusion de tout autre occupation du sol :

- l'adaptation et la réfection, le changement de destination des constructions préexistantes, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou du milieu naturel, assurer une bonne intégration dans le site et bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

**Dans le secteur Ap** et à l'exclusion de tout autre occupation du sol :

- les travaux et installations liés à l'activité agricole, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...),
- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.A

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

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

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

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

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

### Article.4.A

#### DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

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

A l'exception de l'eau potable provenant de la distribution publique, toutes les eaux d'autres origines ne peuvent donc être utilisées qu'à certains usages industriels, commerciaux ou agricoles non en rapport avec l'alimentation et les usages sanitaires conformément au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

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

#### **4.1 - Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

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

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

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

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

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

#### **4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4 – Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat ou d'activité doit être dotée d'un emplacement spécialisé (un local ou une aire spécifique) pour le dépôt des ordures ménagères, accessible par le service de collecte et dans le cadre de la réglementation en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme).

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte, et suivant l'avis de l'autorité compétente

## Article.5.A

## CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

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

## Article.6.A

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.0 - Généralités

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

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

### 6.1 - Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (si elles existent), les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

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

- en alignement des constructions existantes,
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particulier :

**Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée au titre de l'article L.123.3.1° du CU**, une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme afin de conserver la typologie des constructions considérées.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales (RD) :

- **RD 984** : 35m,
- **RD 884, RD 984b, RD 906 et RD 1206** : 12m.

Vis à vis des limites du domaine ferroviaire, les constructions nouvelles doivent respecter en un recul minimum de 20 m.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

**Article.7.A****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.1 - Règles générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m.<sup>23</sup>

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

- en alignement des constructions existantes,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Dans le secteur Ab**, les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,50 m. et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,50 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

**Cas particuliers**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Article.8.A****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

**Article.9.A****EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

**Article.10.A****HAUTEUR MAXIMALE**

**La hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée**, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

**Dans la zone A**, pour toute construction neuve à usage d'habitation édiflée séparément des bâtiments professionnels, la façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, non compris les combles (C), comptant pour un niveau, et ne devant comporter qu'un seul niveau : rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surélevé + 1 niveau (+C).

<sup>23</sup> Voir schéma sous l'article U 7.1.

**Dans le secteur Ab**, la façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, non compris les combles (C), comptant pour un niveau, et ne devant comporter qu'un seul niveau : rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surélevé + 1 niveau (+C).

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée au titre de l'article **L.123.3.1° du CU**, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment existant.

## **Article.11.A**

**ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

**Pour toute réhabilitation ou extension de constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, identifiées au titre de l'article L.123.3.1° du CU :**

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions en madrier plein apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à une typologie locale sont interdites.

### **11.1 - Implantation et volume**

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

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

Ainsi, le terrain naturel, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ne devra pas être modifié de façon excessive.

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

### **11.2 - Aspect des façades**

Pour les bâtiments agricoles :

- les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.
- les ensembles des matériaux présenteront un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
- les teintes blanches, vives, claires et les matériaux réfléchissants sont interdits.
- les teintes foncées sont recommandées sauf s'il s'agit de bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui seront de ton sable ou pierre du pays.

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

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

**Pour toute réhabilitation d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L.123.3.1° du CU :**

- les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU à l'article 11 de la zone U.

**Dans le secteur Ab**, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

### 11.3 - Toitures

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

Pour les bâtiments agricoles :

- les couvertures métalliques ou fibrociment feront l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
- les teintes claires ou brillantes sont interdites.
- le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
- les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.
- d'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

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

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

**Pour toute réhabilitation d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L.123.3.1° du CU :**

- les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU à l'article 11.U.

**Dans le secteur Ab**, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone UU.

### 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, si elles existent :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- l'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Uniquement pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L.123.3.1° du CU :

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

**Dans le secteur Ab**, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

## Article.12.A

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

**Article.13.A****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

**13.0 - Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

**13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres****En zone A :**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires, mais en tout état de cause :

- la qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural des lieux environnants.
- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés
- l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés.

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

**Pour les constructions agricoles :**

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

**Dans le secteur Ap :**

- les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.
- les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.

**Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L.123.3.1° du CU :**

- l'aménagement des abords doit respecter le caractère des lieux environnants.
- l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques. (si existants)

**Les éléments végétaux (haies, bosquets...)** identifiés au document graphique au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU devront être pris en compte l'aménagement des espaces concernés, et si possible conservés, ou en cas d'impossibilité justifiée, reconstitués à proximité.

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article.14.A

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone, il sera autorisé une SDP<sup>24</sup> maximale de 120 m<sup>2</sup> par logement, et une construction par G.A.E.C.

**Dans le secteur Ab** : le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé, dans la mesure où l'adaptation et la réfection, ainsi que l'extension modérée ou le changement de destination des constructions existantes, respectent les conditions de l'article 2.

---

<sup>24</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE N et les secteurs Na, Nb, Ne, Nh, Nn et Np

### ARTICLE LIMINAIRE

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

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

On peut distinguer, dans le cas de Collonges-Fort-l'Ecluse, au sein de la zone N plusieurs secteurs pour lesquels une gestion réglementaire différenciée et adaptée s'impose :

- **Na** : secteur de gestion des sites d'alpages
- **Nb** : secteur de gestion du bâti dispersé existant au sein d'espaces naturels,  
Le secteur **Nb** ayant lui-même un sous-secteur **Nb1** : secteur de gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles à contenir pour des raisons écologiques
- **Ne** : secteur réservé aux équipements publics légers,
- **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zone humide),
- **Nn** : secteur de protection et de valorisation des espaces naturels sensibles.
- **Np** : secteur de forte sensibilité visuelle et paysagère, au sein duquel les constructions de toutes natures sont interdites.

Sont par ailleurs identifiés et gérés à l'intérieur de cette zone (ou de l'un ou l'autre de ces secteurs) quelques éléments de paysage, immeubles, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur : des éléments caractéristiques du patrimoine rural bâti ou non bâti, à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et historique, au titre de l'article **L.123.1.5.7° du CU**.

Ces éléments sont identifiés au plan de zonage :

- soit par un graphisme de ronds verts, lorsqu'il s'agit d'éléments végétaux,
- soit par un triangle orange, lorsqu'il s'agit d'un chalet d'alpage, lequel est en outre identifié au titre de l'article **L.145.3.I du CU**.

Pour le patrimoine bâti, et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après. En outre, il est soumis au permis de démolir en application de l'article **R 421-28 du CU**.

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

### Article.1.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### Dans la zone N :

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

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.N ci-après.

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

**Dans le secteur Np :**

- sont également interdites les constructions de toutes natures, y compris celles de nature forestière.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N.

## **Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Tout projet de démolition d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article **L.123.3.1 du CU**, est soumis au permis de démolir en application des articles **L.451.1 et suivants du CU**.

**Dans la zone N, à l'exception des secteurs Na, Nh et Nn :**

- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition :
  - que le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - que la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les constructions et installations publiques à usage d'activités, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à l'entretien des espaces verts et boisés, et à la préservation du milieu naturel.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la prévention contre les risques naturels ou technologiques,
  - à l'activité forestière,
  - à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11-4.
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements (sauf dans les Espaces Boisés Classés).

**Uniquement dans le secteur Na**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, ainsi que :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole pastorale, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sous réserve d'une localisation adaptée au site et au milieu naturel.

**Dans le secteur Nb**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, ainsi que :

- l'adaptation et la réfection, le changement de destination, ainsi que leur extension dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SDP25, sans que cette extension n'excède 20% du volume de la construction préexistante, et dans la limite d'une extension à échéance du PLU, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité pastorale ou du milieu naturel, assurer une bonne intégration dans le site et bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- les annexes fonctionnelles des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non comprises les piscines, et dans la mesure où :
  - elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément,
  - elles sont situées à proximité immédiate des dites constructions.

En tout état de cause, le caractère «d'extension limitée», ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eut égard à la situation et au volume existant du bâtiment considéré, et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement naturel.

**Dans le sous-secteur Nb1**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, ainsi que :

- l'adaptation et la réfection, le changement de destination des constructions préexistantes, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou du milieu naturel, assurer une bonne intégration dans le site et bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

**Dans le secteur Ne**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, ainsi que :

- Les installations légères publiques nécessaires et liés aux activités de loisirs de plein air ou sportives, hors hébergement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

**Dans le secteur Nh, uniquement :**

- Les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.
- Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.
- Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.
- Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

**Dans le secteur Nn, uniquement**, et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter l'impact sur l'environnement au sein des sites Natura 2000, et, le cas échéant, de faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 en application de l'article L.414.4 du Code de l'Environnement :

- Les travaux qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion du milieu naturel, dans le sens du maintien de sa spécificité.

---

<sup>25</sup> Surface De Plancher, Article L 112.1 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, à vocation d'activité pastorale, dans le volume existant, sans extension ni emprises nouvelles.

**Dans le secteur Np uniquement, et à l'exclusion de toute autre occupation du sol :**

- les travaux et installations liés à l'activité agriforestière, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...),
- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

**Pour la construction identifiée au titre de l'article L.145.3.I du CU :**

- Toute construction traditionnelle peut être affectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), dans la mesure où :
  - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
  - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage,
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
  - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.N

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

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

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

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

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

**4.0 - Alimentation en eau potable**

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

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

A l'exception de l'eau potable provenant de la distribution publique, toutes les eaux d'autres origines ne peuvent donc être utilisées qu'à certains usages industriels, commerciaux ou agricoles non en rapport avec l'alimentation et les usages sanitaires conformément au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

**4.1 - Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

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

**4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

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

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

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

#### **4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **Article.5.N**

#### **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

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

### **Article.6.N**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.0 - Généralités**

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

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

#### **6.1 - Règles générales**

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

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

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

#### **Cas particulier :**

**Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme afin de conserver la typologie des constructions considérées.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales (RD) :

- **RD 984** : 35m,
- **RD 884, RD 984b, RD 906 et RD 1206** : 12m.

Vis à vis des limites du domaine ferroviaire, les constructions nouvelles doivent respecter en un recul minimum de 20 m.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

## **Article.7.N**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

#### **7.1 - Règles générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m.<sup>26</sup>

**Dans les secteurs Nb, à l'exclusion du sous-secteur Nb1, et Ne**, les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,50 m. et 6 m.,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,50 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

#### **Cas particuliers :**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et d'un minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## **Article.8.N**

### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installation sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article.9.N**

### **EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

## **Article.10.N**

### **HAUTEUR MAXIMALE**

**La hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée**, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

<sup>26</sup> Voir schéma sous l'article U 7.1.

**Dans le secteur Nb, du sous-secteur Nb1, et Ne**, la façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, non compris les combles (C), comptant pour un niveau, et ne devant comporter qu'un seul niveau : rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surélevé + 1 niveau (+C).

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

**Pour toute réhabilitation ou extension de la construction traditionnelle identifiée au titre de l'article L.145.3.I du CU**, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment existant.

## Article.11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou encore à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

**Pour toute réhabilitation ou extension de la construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L.145.3.I du CU :**

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions en madrier plein apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à une typologie locale sont interdites.

### 11.1 - Implantation et volume

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

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

Ainsi, le terrain naturel, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ne devra pas être modifié de façon excessive.

**Pour toute réhabilitation de la construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L.145.3.I du CU**, les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU à l'article 11 de la zone U.

### 11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

**Dans le secteur Nb, du sous-secteur Nb1, et Ne**, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

**Pour toute réhabilitation de la construction existante, identifiée au titre de l'article L.145.3.I du CU**, les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU à l'article 11 de la zone U.

### 11.3 - Toitures

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

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toiture.

**Dans le secteur Nb, du sous-secteur Nb1, et Ne**, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

**Pour toute réhabilitation de la construction existante, identifiée au titre de l'article L.145.3.I du CU**, les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article **L123.1.5.7° du CU** à l'article 11 de la zone U.

#### 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, si elles existent :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles ou naturels, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- l'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

**Dans le secteur Nb, du sous-secteur Nb1, et Ne :**

- les règles applicables sont celles de l'article 11.4 de la zone U.

**Uniquement pour toute réhabilitation ou extension de la construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L.145.3.I du CU :**

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

## Article.12.N

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

## Article.13.N

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

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

#### 13.0- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article **L.130.1 du CU**, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

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

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

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

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires, mais en tout état de cause :

- la qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.
- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés.
- l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés.

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

**Dans le secteur Np :**

- les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.
- les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.

**Pour toute réhabilitation ou extension de la construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L.145.3.I du CU :**

- l'aménagement des abords doit respecter le caractère des lieux environnants.
- l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

**Les éléments végétaux (haies, bosquets...)** identifiés au document graphique au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU devront être pris en compte l'aménagement des espaces concernés, et si possible conservés, ou en cas d'impossibilité justifiée, reconstitués à proximité.

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

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

**Dans les secteurs Nb et Ne :** le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé, dans la mesure où l'adaptation et la réfection, ainsi que l'extension modérée ou le changement de destination des constructions existantes, respectent les conditions de l'article 2.

**Dans le secteur Nb1 :** le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé, dans la mesure où l'adaptation et la réfection, ainsi que le changement de destination des constructions existantes, respectent les conditions de l'article 2.