

Plan Local d'Urbanisme Commune de VERS (74)

4. Règlement

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	8
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	28
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	46
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	56

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VERS. Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de VERS délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines (U)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U comporte :

On distingue :

Zone Ua- zone urbaine d'habitat ancien

Zone Ub- zone urbaine – tissu récent (densité moyenne)

Zone Uc- zone urbaine d'habitat collectif (densité forte)

Zone Ue- zone urbaine destinée aux équipements publics

Zone Ux- zone urbaine destinée aux activités économiques

Les zones à urbaniser (AU)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractères naturels de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et par le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »

Le PLU comprend les secteurs de future urbanisation suivants :

Zone 1AUb : zone à urbaniser « souple », avec une opération d'ensemble, destinée à accueillir de l'habitat (ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n° 2)

- Secteur d'extension du Chef-Lieu

Zone 1AUm : zone à urbaniser « souple », avec une opération d'ensemble, destinée à accueillir de l'habitat et des activités (ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n° 1)

- Secteur d'extension de Maisonneuve

Les zones agricoles (A)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

La zone A comprend des sous-secteurs :

Zone A : zone agricole

Zone Ah : zone agricole habitée (STECAL) *secteur de taille et de capacité limitée*

Les zones naturelles et forestières (N)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels.

La zone N comprend des sous-secteurs :

Zone N : zone naturelle

Zone Np : zone naturelle protégée

Zone Nzh : zone naturelle humide

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

Bilan des emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Elargissement voirie	Commune	72.91
2	Giratoire	Commune	1256.58
3	Cheminement piéton	Commune	1512.77
4	Parc public	Commune	1984.64
5	Cheminement piéton	Commune	1305.3
6	Cheminement piéton	Commune	437.72
7	Aire de collecte des déchets - Sécurisation du carrefour	Commune	628.55
8	Cheminement piéton	Commune	659.39
9	Parking public	Commune	826.3
10	Elargissement voirie	Commune	502.45

Servitude de protection des haies bocagères L123.1.5 III2 °

Les haies bocagères structurantes ont fait l'objet d'un inventaire. Ces haies sont préservées sur le règlement graphique par la servitude L123.1.5 III 2 ° du Code de l'Urbanisme. Toute modification de ces éléments de paysages est soumise à déclaration préalable.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les secteurs de future urbanisation à court terme sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique, en application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement fait références aux OAP suivantes :

- OAP 1 : Maison Neuve – Zone 1AUm
- OAP 2 : Chef-Lieu – Zone 1AUb du Chef-Lieu

ARTICLE 3 : GLOSSAIRE

Alignement : L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexe : Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Coefficient d'Emprise au sol (CES) : L'emprise au sol des constructions, est un rapport entre la projection verticale au sol des constructions de tous types (y compris dépassé de toits si supérieur à un mètre) et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) exprimé en pourcentage. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

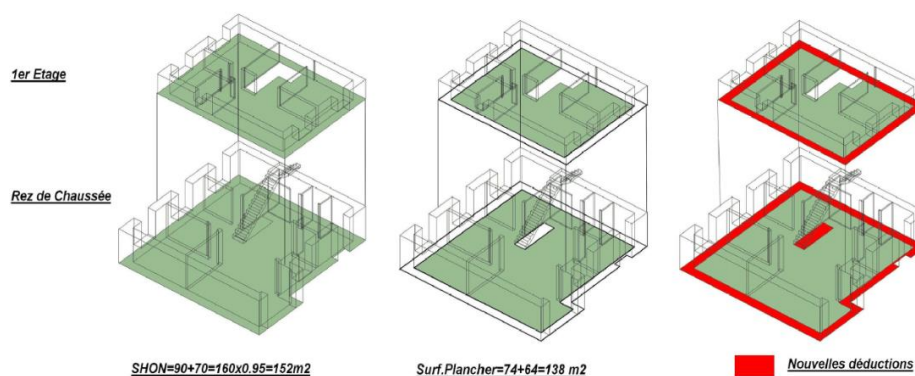
Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture.

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclues).

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Surface de plancher : Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.



Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

SCOT : Schéma de Cohérence territoriale, document d'aménagement du territoire stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes du Genevois.

PLH : Programme Local de L'Habitat.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

► Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économiques et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

Le PLU distingue :

Zone Ua : zone urbaine d'habitat ancien

Zone Ub : zone urbaine tissu récent (densité moyenne)

Zone Uc : zone urbaine d'habitat collectif (densité forte)

Zone Ue : zone urbaine destinée aux équipements publics

Zone Ux : zone urbaine destinée aux activités économiques

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

► Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

► Dans les zones Ua, Ub, et Uc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celles citées à l'article U 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- Les garages collectifs de caravanes et terrains de camping.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les mobil-homes, camions ou remorques aménagés,
- Les habitats légers de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les ouvertures de carrières.

► Dans les zones Ue sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations du sol et constructions, sauf celle citées à l'article U 2.

► Dans les zones Ux sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage.
- Les commerces non liés directement à une activité artisanale ou industrielle.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- Les garages collectifs de caravanes et terrains de camping.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les mobil-homes, camions ou remorques aménagés.
- Les habitats légers de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les ouvertures de carrières.
- Les logements, sauf ceux cités à l'article U2.

► Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

► Sont autorisés sous conditions en zone Ua/Ub/Uc :

- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales (voir définition), dans une limite de 150 m² de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances. Ainsi que l'extension des constructions à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les projets concernant l'amélioration des bâtiments d'élevage, ainsi que les installations nécessaires à la maintenance d'une exploitation agricole, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Les serres de jardins (dites d'agrément) et les abris bois sont autorisés (une ou un par constructions principales) dans une limite de 15 m² et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

► Sont autorisés sous conditions en zone Ue :

- Les équipements et aménagements publics répondant à des enjeux d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article U3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès :

– Les accès doivent être adaptés à l'opération et au profil du terrain, ainsi qu'aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Ainsi ils devront faire une largeur de 3,50 m minimum et intégrer un espace de stockage pour la neige.

– 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.

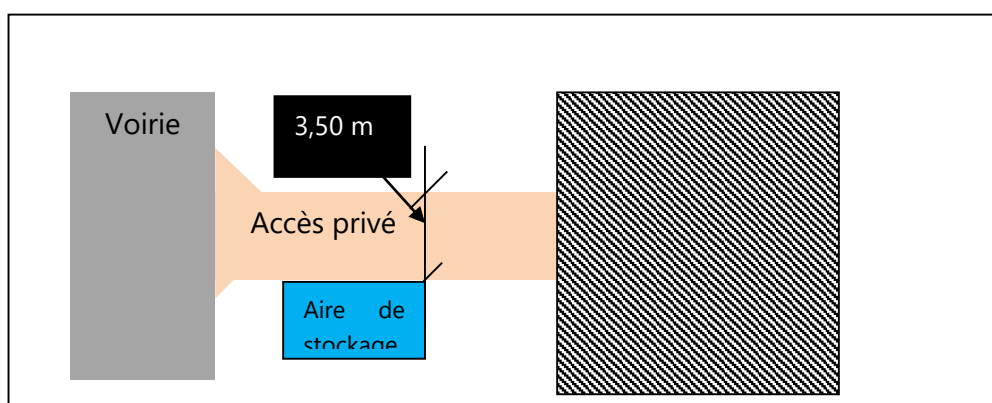


Schéma explicatif¹

- L'accès peut être refusé pour des raisons de sécurité ou subordonné à des aménagements particuliers (stationnement devant garage hors de la voie publique...).
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La construction sera desservie par un seul et unique accès, sauf cas particulier.

3.2 Desserte :

- Les lotissements de plus de 3 lots devront intégrer une liaison piétonne ou cyclable.
- A partir de 3 lots les constructions devront être desservies par une voirie de 5 m minimum.

¹ Schéma de principe sans échelle

- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et que le déneigement puisse être réalisé.

► Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Tout permis de construire devra faire l'objet d'un avis du SPANC de la communauté de communes du genevois. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires

4.3 Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltrait pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$Q_f = 15 \text{ L/s/ha}$$

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent dans la mesure du possible être réalisés en souterrain. Toute (s) nouvelle (s) opération (s) devront également prévoir la mise en place de fourreau pour la fibre optique.

4.5 Ordures ménagères :

Toute opération (lotissement, habitat semi-collectif et collectif doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir des conteneurs d'ordures ménagères. Leur implantation et leur dimensionnement devra faire l'objet d'une validation par les services de la communauté de communes du Genevois.

► Article U5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces règles ne sont pas applicables pour les ouvrages publics.

► En zone Ua : Principe de protection et de continuité des perspectives de rues :

– Les constructions doivent être implantées dans une bande de 2 à 6 m par rapport à l’emprise de la voirie².

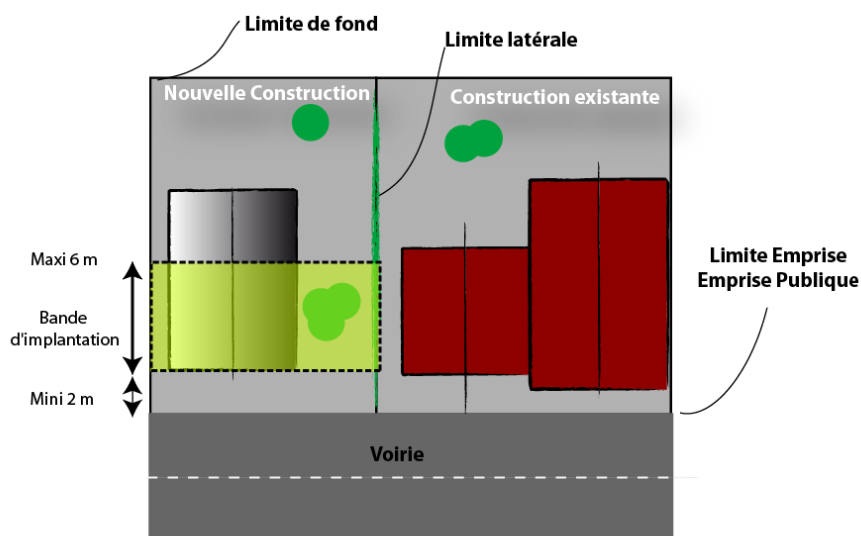


Schéma explicatif

L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée, dans le cas où celui-ci différerait de celui des emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation et de déneigement
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

² Les voies concernées sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

► En zone Ub/Uc/Ux :

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

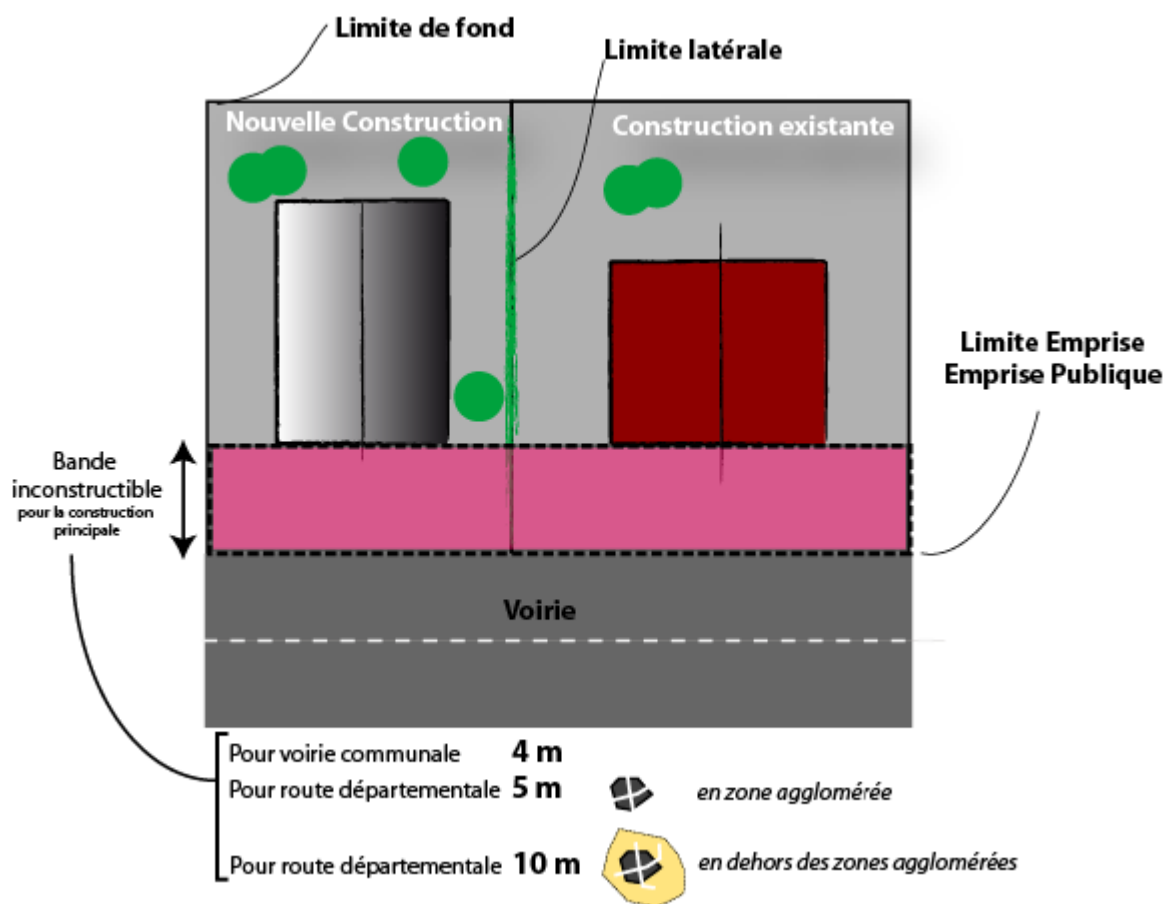


Schéma explicatif

– Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

► Article U7 : Implantation des constructions 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. La mise en place de dispositif d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.

7.1 Dispositions :

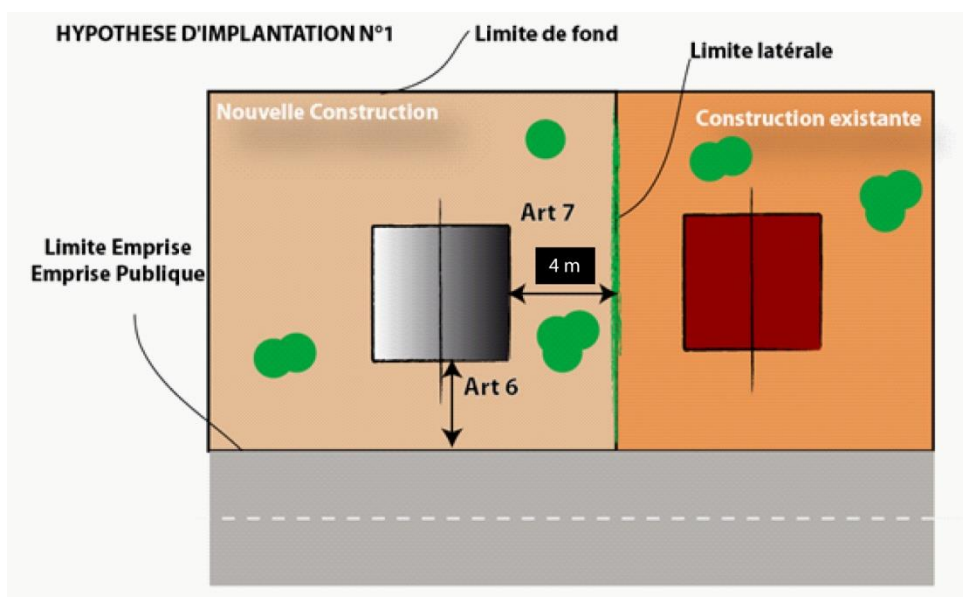
► Pour toutes les zones U :

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics.

L'implantation des constructions est possible :

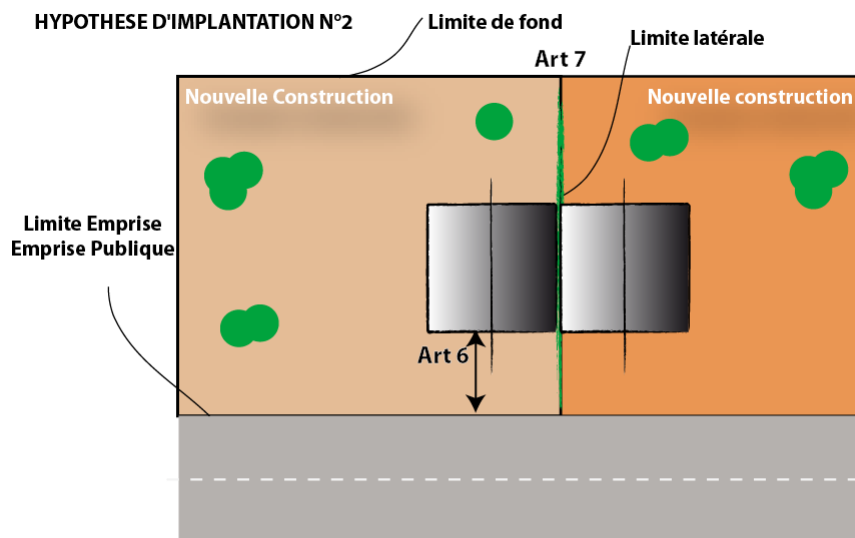
7.2 Hypothèse n° 1

- soit en respectant un recul de **4 mètres** par rapport aux limites des propriétés voisines en zone Ub [schéma ci-dessous]



7.4 Hypothèse n° 2

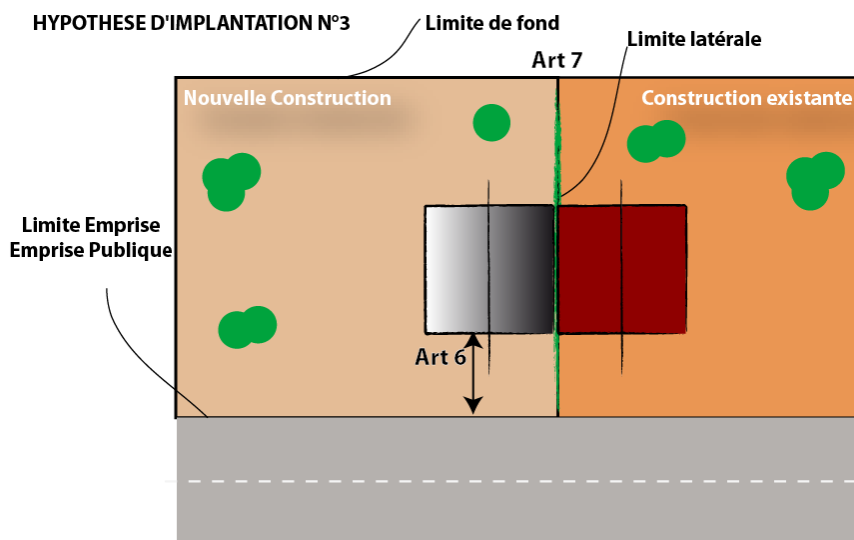
- Soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen [construction simultanée] [schéma ci-dessous].



- Cette implantation peut être réalisée sur limite latérale ou sur limite de fond de parcelle.

7.4 Hypothèse n° 3

- Soit en appui sur une mitoyenneté existante. [schéma ci-dessous].



Pour les constructions annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative en respectant une hauteur de 2 mètres à l'égout et une longueur maximale de 6 mètres. Les annexes implantées en limite ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des constructions situées sur les propriétés voisines.

Les annexes accolées au bâtiment principal sont autorisées.

► Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

► Article U9 : Emprise au sol

Pour le calcul du CES [coefficient d'emprise au sol] ne sont pas pris en compte :

- Les parties enterrées des constructions
- Les éléments de débords de toitures
- Les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite.
- Les piscines extérieures.

Pour la zone Ua et Uc, le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.6.

Pour la zone Ub, le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.3.

Pour la zone Ux et Ue, le CES [coefficient d'emprise au sol] est limité à 0.5.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

► Article U10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage et le terrain naturel [avant travaux], à son aplomb. (ou l'altimétrie du terrain naturel)

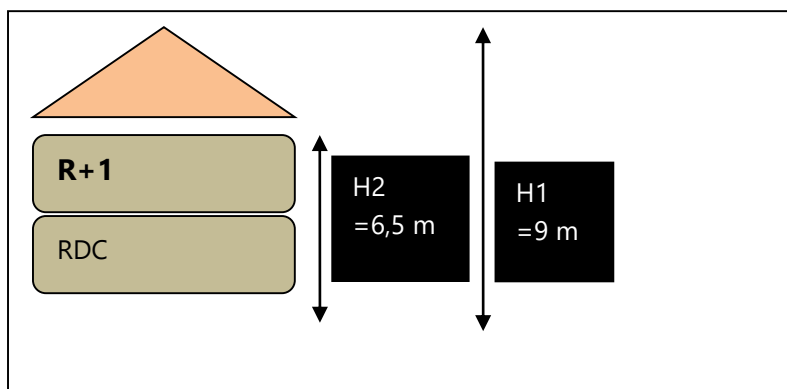
► En zone Ua :

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage³ des constructions environnantes.

► En zone Ub :

Constructions à plusieurs pans :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m [H1] au faîtage pour les **constructions avec toitures traditionnelles** [deux ou plusieurs pans] et 6,5 m [H2] à l'égout de toiture.



*Schéma de principe pour les **constructions avec toitures traditionnelles** (2 ou plusieurs pans)*

Constructions avec toiture terrasses :

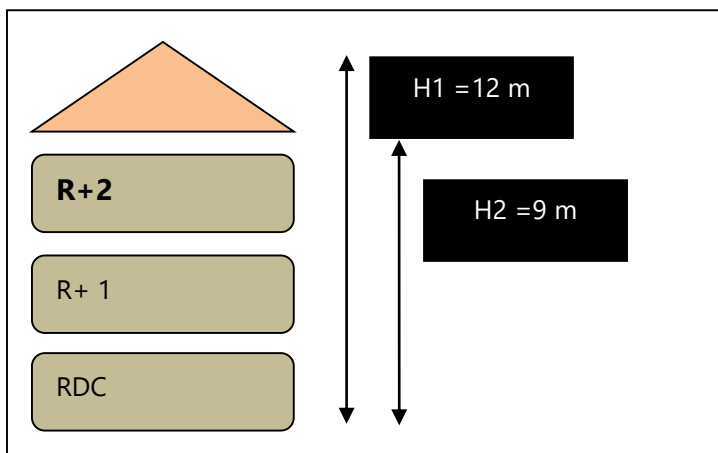
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,5 m pour les toitures terrasses.

³ La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines.

► En zone Uc :

Constructions avec plusieurs pans :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au faîtage (H1) pour les **constructions avec toitures traditionnelles** (deux ou plusieurs pans) et 9 m à l'égout (H2) de toiture.



*Schéma de principe pour les **constructions avec toitures traditionnelles** (2 ou plusieurs pans)*

Constructions avec toitures terrasses :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m pour les toitures terrasses.

► En zone Ux :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 12 m, sans qu'elle ne dépasse 9 m à l'égout du toit.

► Article U11 : Aspect extérieur

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74.

1. Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de constructions économes en énergies.

2. Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie exceptionnelle du site.

3. Toitures des constructions (bâtiment principal et annexes)

- Bâtiment principal

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 50 % et 100 %. Les ruptures de pentes sont autorisées dès lors qu'elles reprennent les principes des constructions traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement et si elles intègrent un niveau de performances énergétiques et hydrauliques. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'une végétalisation pour favoriser leur intégration.

En zone Ua :

Le débord de toiture est fixé à 1,20 m minimum en harmonie avec les constructions avoisinantes. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine

En zone Ub/Uc :

Le débord de toiture est fixé à un 0,80 m minimum. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine (s).

- Annexes :

Les pentes de 25 % sont tolérées pour les annexes (moins de 20 m²).

Dans le cas de figure où les annexes sont accolées, leurs toitures pleines devront respecter la pente de la toiture principale. (Soit entre 50 % et 100 %). Pour les toitures en verre, la pente pourra être ramenée à un minimum 25 %. Les ruptures de pentes sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement urbain.

4. Couverture

L'aspect des matériaux de couverture seront de type ardoise ou de type tuile brune ou matériaux d'aspects similaires à l'exception des tuiles canal. Il est rappelé que les teintes des toits devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.

Les constructions avec toiture terrasse devront être végétalisées au minimum à hauteur de 70 %.

5. Façades

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

6. Menuiserie – Balcons – Terrasses – Bardages

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites. Les balcons/terrasses devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bâtiment et en harmonie avec les teintes des façades, soit en aspect bois ou en fer forgé ou en verre. Les menuiseries de type PVC blanc sont déconseillées. Une tolérance est admise en fonction des caractéristiques de la construction et de l'environnement.

7. Clôtures/Haies/Murets

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul sera demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner provisoirement le véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,50 m de hauteur. Il est rappelé que les haies devront être plantées à 1 m minimum de la limite séparative, afin que l'entretien puisse être fait depuis la propriété. (hormis dans le cas d'une plantation d'une haie mitoyenne en accord avec les deux propriétaires). Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

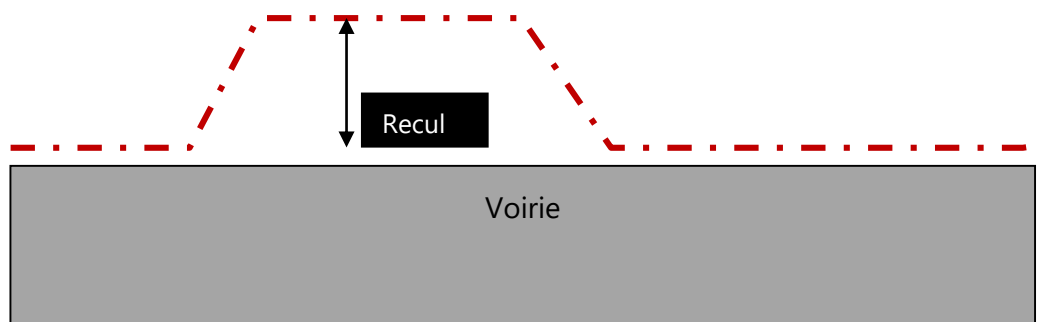


Schéma de principe (recul du portail)

Les clôtures sont admises à condition :

- D'être implantées à une distance de 1 m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale,
- D'être constituées de lisses en bois, fils métalliques tendus, grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.

8. Panneaux Solaires :

L'implantation de panneaux solaires (thermique et photovoltaïque) doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère. Ainsi les panneaux solaires pourront s'implanter sur la surface support de la construction. Ils pourront également faire l'objet d'une implantation au sol.

9. Apports Solaires/ Protection contre les vents :

Il est recommandé que les projets de constructions intègrent un positionnement favorable pour bénéficier des apports solaires, ainsi les vitrages au sud devront être recherchés tout en portant une réflexion sur le couvert végétal pour garantir un confort d'été sur les bâtiments. Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

► Article U12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitat (Stationnements liés au logement)	<u>Pour toutes les opérations d'habitat :</u> – 2 places par logement, dont 1 couverte (Sauf en Zone Ua où le garage ne sera pas imposé).
Habitat (Stationnements visiteurs)	<u>Pour les opérations d'habitat individuel ou accolé :</u> – 2 emplacements visiteurs par logement sur l'assiette de l'opération. Dans le cadre de la mise en œuvre de clôtures, ces emplacements devront être réalisés hors clôtures et hors domaine public. – Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces emplacements visiteurs peuvent être regroupés sur une « partie commune » à l'opération. <u>Pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif :</u> – 1 emplacement visiteur pour 3 logements sur l'assiette de l'opération. – Un local « cycle », adapté au besoin de l'opération devra être aménagé au rez-de-chaussée. <u>Pour les opérations de réhabilitation :</u> – Aucun emplacement visiteur ne sera rendu obligatoire.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m ² de salle de restauration
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m ² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.

Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m ² de Surface de Plancher. – Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	– Adapté aux besoins de l'opération – Stationnement deux roues

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► Article U13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés - Aires de jeux et de loisirs

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

13.0 – Haies bocagères L 123.1.5 III 2 °

Les haies bocagères identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Toutes interventions sur les haies bocagères nécessitent une déclaration préalable.

13.1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, notamment, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé de plus de 5 lots ou 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.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article U15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

► Article U16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

► Caractère de la zone

La zone AU correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte deux secteurs 1AU dits « ouverts » destinés à recevoir une urbanisation organisée à court et moyen terme présentant un caractère résidentiel. :

- Le secteur 1AUm correspond au secteur d'extension de Maison Neuve et doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation. C'est une zone mixte (économie et habitat)
- Le secteur 1AUb correspond au secteur d'extension au sud du Chef-Lieu.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) porte sur chacun des secteurs.

Elles visent à :

- Renforcer et diversifier l'offre en logements sur la commune en proposant des formes urbaines mixtes (du petit collectif à la maison individuelle),
- Préserver les caractéristiques paysagères et urbaines du site,
- Greffer harmonieusement les opérations nouvelles au tissu urbain existant.

Les occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs doivent répondre aux exigences du règlement et de l'OAP relative à chaque secteur.

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

► Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

► Dans les zones 1AUm et 1AUB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celles citées à l'article U 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- Les garages collectifs de caravanes et terrains de camping.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les mobil-homes, camions ou remorques aménagés,
- Les habitats légers de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les ouvertures de carrières

► Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

► Sont autorisées sous conditions en 1AUm :

- Les opérations d'aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1.
- Les opérations d'aménagements respectant au minimum 20 % de logements sociaux au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales (voir définition), dans une limite de 500 m² de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances. Ainsi que l'extension des constructions à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les affouillements et les exhaussements de sols dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Les serres de jardins (dites d'agrément) et les abris bois sont autorisés (une ou un par construction principale) dès qu'ils respectent des dimensions réduites (Art 10 – Art 11) et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

► Sont autorisés sous conditions en 1AUb :

- Les opérations d'aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2.
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales (voir définition), dans une limite de 150 m² de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances. Ainsi que l'extension des constructions à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Les serres de jardins (dites d'agrément) et les abris bois sont autorisés (une ou un par construction principale) dès qu'ils respectent des dimensions réduites (Art 10 – Art 11) et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article AU3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès :

Pour la zone 1AUm :

Un seul et unique accès sera autorisé depuis la route départementale, dans le cadre de la réalisation d'un ouvrage de type giratoire. Il devra permettre de desservir l'intégralité de l'opération dans le respect des règles de sécurité.

Pour la zone 1AUb :

Un accès unique devra être envisagé sur la RD, cependant pour des raisons de fonctionnalité de circulation un bouclage avec une entrée et une sortie pourront être réalisés.

3.2 Desserte :

Les voiries structurantes doivent être suffisamment dimensionnées au regard des besoins de l'opération. Elles devront intégrer des cheminements piétons et des pistes ou bandes cyclables.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et que le déneigement puisse être réalisé.

► Article AU4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires

4.3 Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) définit pour l'ensemble du territoire communal :

$Q_f = 15 \text{ L/s/ha}$.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.

4.4 Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent dans la mesure du possible être réalisés en souterrain. Toute (s) nouvelle (s) opération (s) devront également prévoir la mise en place de fourreau pour la fibre optique.

4.5 Ordures ménagères :

Toute opération (lotissement, habitat semi-collectif et collectif doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir des conteneurs d'ordures ménagères. Leur implantation et leur dimensionnement devra faire l'objet d'une validation par les services de la communauté de communes du Genevois. Dans les secteurs AUm et AUb, un conteneur semi-enterré par tranche de 25 logements doit être prévu et un point de collecte des emballages « verres, plastique-fer et papier-carton » pour 300 habitants.

► Article AU5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

► En zone 1 AUb :

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

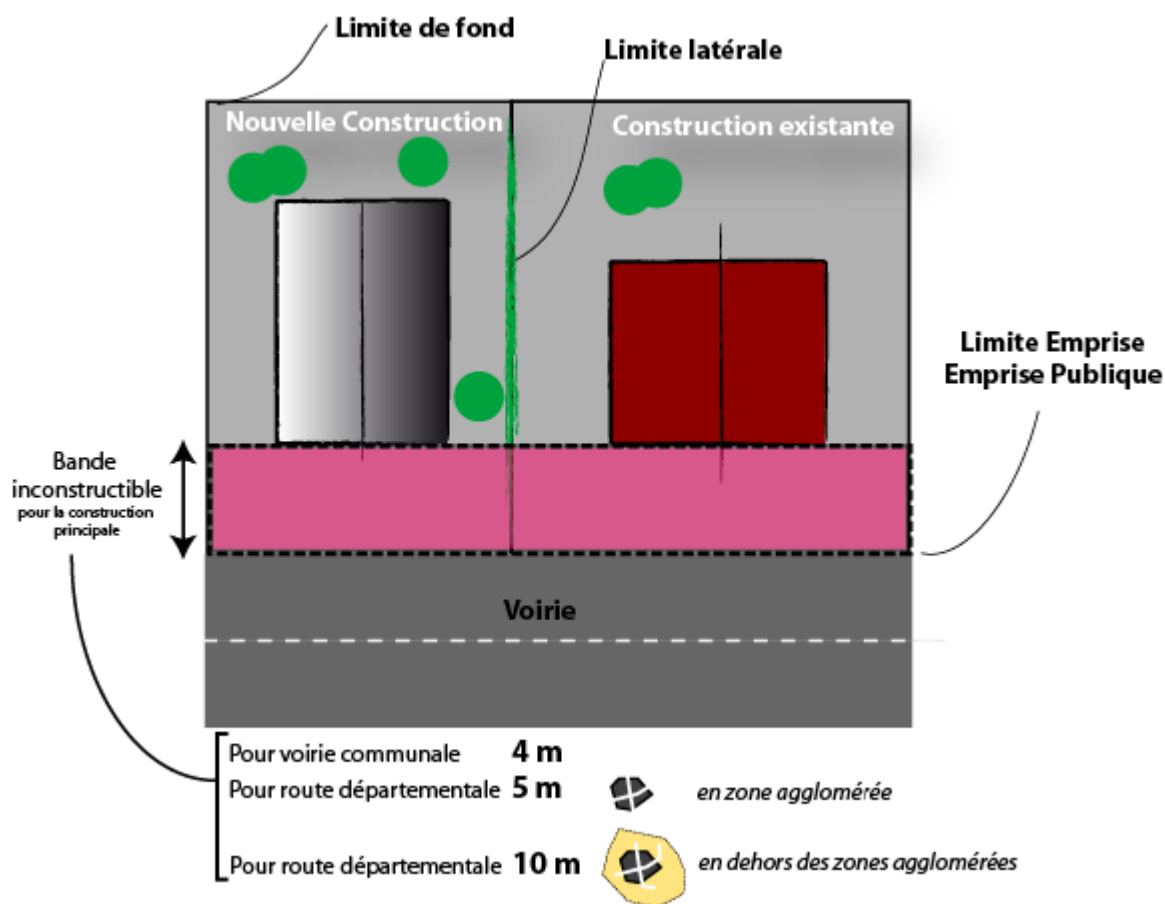


Schéma explicatif

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

► En zone 1AUm : Principe de structuration urbaine

– Les constructions doivent être implantées dans une bande de 2 à 6 m par rapport à l’emprise de la voirie⁴.

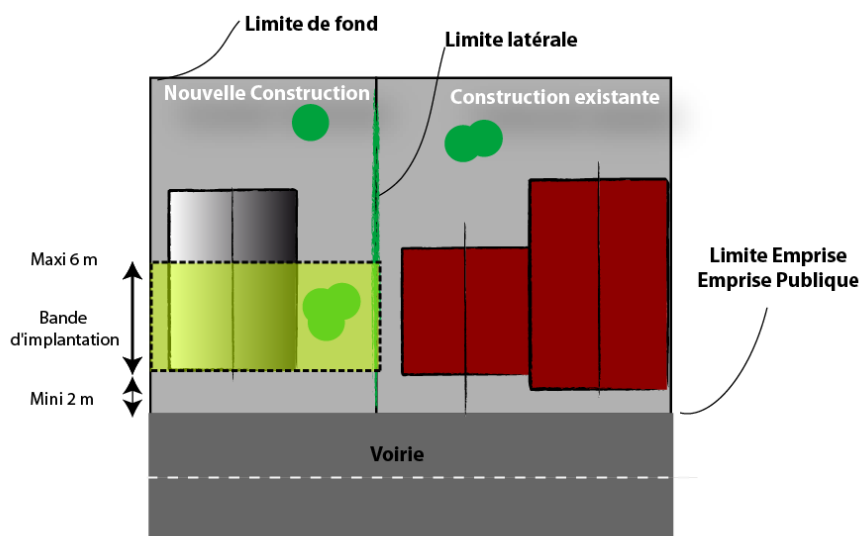


Schéma explicatif

– Pour le recul par rapport à la RD992, le recul devra être de minimum 5 mètres.

⁴ Les voies concernées sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

► Article AU7 : Implantation des constructions 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. La mise en place de dispositif d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.

7.1 Dispositions :

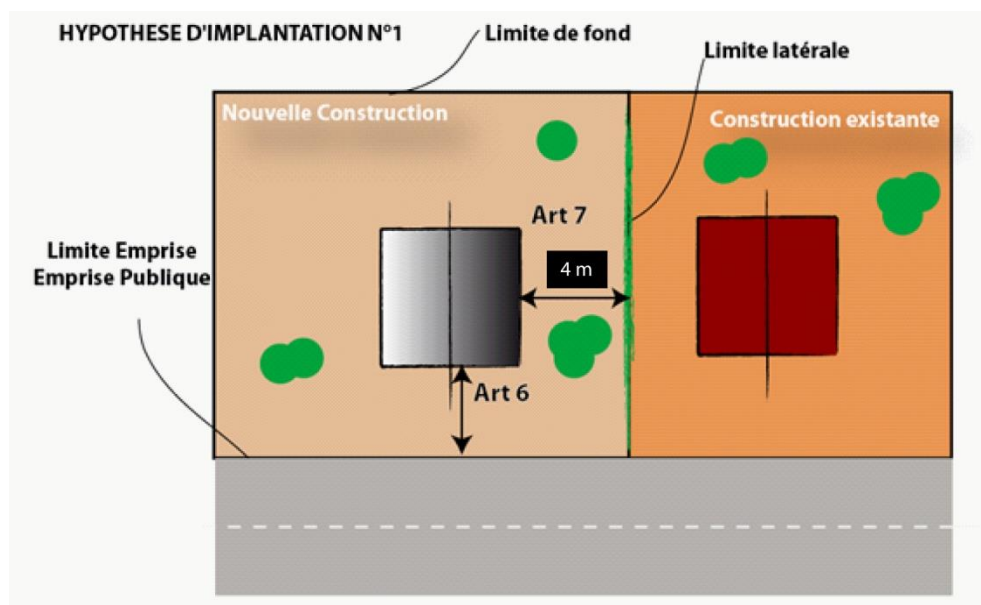
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics.

Les hypothèses ci-dessous définissent le mode d'implantation des constructions pour les zones 1AUb et 1AUm :

7.2 Hypothèse n° 1

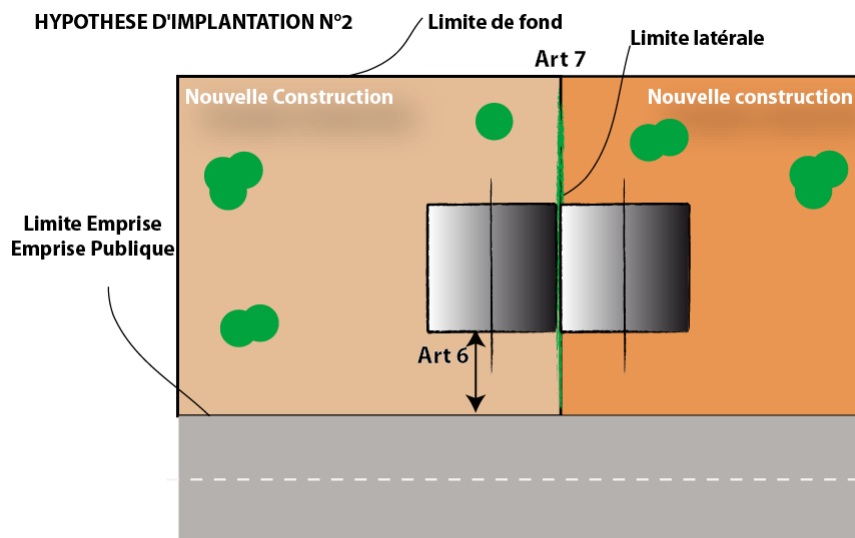
- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines

Schéma



7.3 Hypothèse n° 2

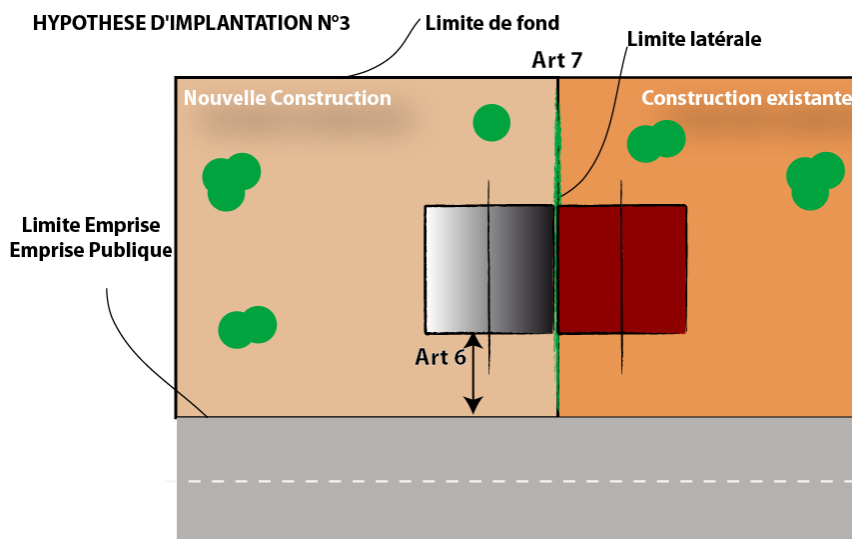
- soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen [construction simultanée] [schéma ci-dessous].



- Cette implantation peut être réalisée sur limite latérale ou sur limite de fond de parcelle.

7.4 Hypothèse n° 3

- soit en appui sur une mitoyenneté existante. [schéma ci-dessous].



Pour les constructions annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative en respectant une hauteur de 2 mètres à l'égout et une longueur maximale de 6 mètres. Les annexes implantées en limite ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des constructions situées sur les propriétés voisines.

Les annexes accolées au bâtiment principal sont autorisées.

► Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

► Article AU9 : Emprise au sol

Pour le calcul du CES [coefficient d'emprise au sol] ne sont pas pris en compte :

- Les parties enterrées des constructions
- Les éléments de débords de toitures
- Les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite.
- Les piscines extérieures.

Pour la zone AUm, le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.6.

Pour la zone AUb, le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.3.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales,
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

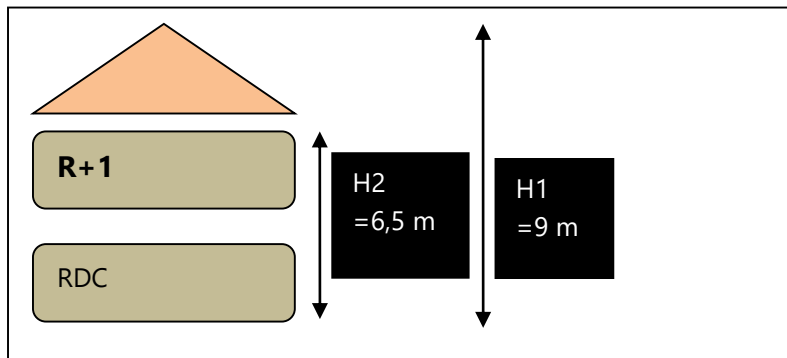
► Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage et le terrain naturel [avant travaux], à son aplomb. Les zones AU doivent également respecter les conditions de hauteurs définies dans les orientations d'aménagements et de programmation.

► En zone AUb

Constructions à plusieurs pans :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m [H1] au faîtage pour les **constructions avec toitures traditionnelles** [deux ou plusieurs pans] et 6,5 m [H2] à l'égout de toiture.



*Schéma de principe pour les **constructions avec toitures traditionnelles** (2 ou plusieurs pans)*

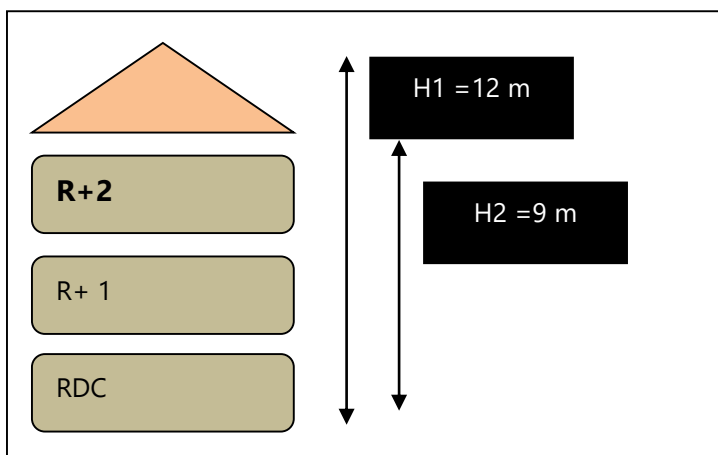
Constructions à avec toiture terrasses :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,5 m pour les toitures terrasses.

► En zone 1AUm :

Constructions à plusieurs pans :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au faîtage (H1) pour les **constructions avec toitures traditionnelles** (deux ou plusieurs pans) et 9 m à l'égout (H2) de toiture.



Constructions à toitures terrasses :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m pour les toitures terrasses.

► Article AU11 : Aspect extérieur

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74.

1. Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergies.

2. Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie exceptionnelle du site.

3. Toitures des constructions (bâtiment principal et annexes)

- Bâtiment principal

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 50 % et 100 %. Les ruptures de pentes sont autorisées dès lors qu'elles reprennent les principes des constructions traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement et si elles intègrent un niveau de performances énergétiques et hydrauliques. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'une végétalisation pour favoriser leur intégration.

Le débord de toiture est fixé à un 0,80 m minimum. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine (s).

- Annexes :

Les pentes de 25 % sont tolérées pour les annexes (moins de 20 m²).

Dans le cas de figure où les annexes sont accolées, leurs toitures pleines devront respecter la pente de la toiture principale. (Soit entre 50 % et 100 %). Pour les toitures en verre, la pente pourra être ramenée à un minimum 25 %. Les ruptures de pentes sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement urbain.

4. Couverture

L'aspect des matériaux de couverture seront de type ardoise ou de type tuile brune ou matériaux d'aspects similaires à l'exception des tuiles canal. Il est rappelé que les teintes des toits devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.

Les constructions avec toiture terrasse devront être végétalisées au minimum à hauteur de 70 %.

5. Façades

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

6. Menuiserie – Balcons – Terrasses – Bardages

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites. Les balcons/terrasses devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bâtiment et en harmonie avec les teintes des façades. Les menuiseries de type PVC blanc sont déconseillées. Une tolérance est admise en fonction des caractéristiques de la construction et de l'environnement.

7. Clôture/Haies/Murets

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul sera demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner provisoirement le véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,50 m de hauteur. Il est rappelé que les haies devront être plantées à 1 m minimum de la limite séparative, afin que l'entretien puisse être fait depuis la propriété. (Hormis dans le cas d'une plantation d'une haie mitoyenne en accord avec les deux propriétaires). Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

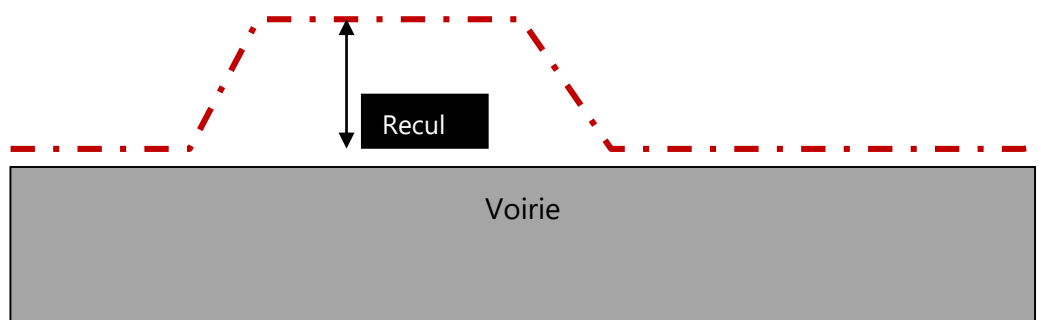


Schéma de principe (recul du portail)

Les clôtures sont admises à condition :

- D'être implantées à une distance de 1 m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale,
- D'être constituée de lisses en bois, fils métalliques tendus, grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.

8. Panneaux Solaires :

L'implantation de panneaux solaires (thermique et photovoltaïque) doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère. Ainsi les panneaux solaires pourront s'implanter sur la surface support de la construction. Ils pourront également faire l'objet d'une implantation au sol.

9. Apports Solaires/ Protection contre les vents :

Il est recommandé que les projets de constructions intègrent un positionnement favorable pour bénéficier des apports solaires, ainsi les vitrages au sud devront être recherchés tout en portant une réflexion sur le couvert végétal pour garantir un confort d'été sur les bâtiments. Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

► Article AU12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitat (Stationnement liés au logement)	<u>Pour toutes les opérations d'habitat :</u> – 2 places par logement, dont 1 couverte.
Habitat (Stationnement visiteur)	<u>Pour les opérations d'habitat individuel ou accolé :</u> – 2 emplacements visiteurs par logement sur l'assiette de l'opération. Dans le cadre de la mise en œuvre de clôtures, ces emplacements devront être réalisés hors clôtures et hors domaine public. – Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces emplacements visiteurs peuvent être regroupés sur une partie commune de l'opération. <u>Pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif :</u> – 1 emplacement visiteur pour 3 logements sur l'assiette de l'opération. – Un local « cycle », adapté au besoin de l'opération devra être aménagé au rez-de-chaussée. <u>Pour les opérations de réhabilitation :</u> – Aucun emplacement visiteur ne sera rendu obligatoire.

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
-----------------------	------------------------------------

Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m ² de salle de restauration
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente.
Construction à usage artisanal	1 place pour 50 m ² de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m ² de Surface de Plancher. – Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	– Adapté aux besoins de l'opération – Stationnement deux roues
Secteurs et constructions identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 °	1 place par logement.

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► Article AU13 : Espaces libres et plantations-Espaces boisés classés-Aires de jeux et de loisirs

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

13.0 – Haies bocagères -L 123.1.5 III 2 °

Les haies bocagères identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Toutes interventions sur les haies bocagères nécessitent une déclaration préalable.

13.1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, notamment, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé de plus de 5 lots ou 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.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

► Article AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

► Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone A comprend un sous secteur :

- Ah : secteurs agricoles habités, dont la constructibilité est limitée.

En complément du zonage spécifique en corridor écologique, certains secteurs ont été identifiés au titre de l'article L. 123.1-5 III 2 ° du Code de l'urbanisme. Ils constituent des sites à protéger pour des motifs écologiques.

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

► Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article A 2,
- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les activités de loisirs nécessitant des aménagements (golf, practice..)
- Les changements de destinations
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

► Dans les secteurs Ah sont interdites :

- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

► Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

► Dans la zone A :

- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les annexes à des constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à conditions qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles ne nuisent pas quant à leur volumétrie, aux perspectives visuelles environnementales.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole, si elles sont situées sur le même terrain, attenantes et accolées au bâtiment d'exploitation. Ce local de surveillance ne soit pas dépasser 40 m² de surface de plancher.
- Les extensions de bâtiments existants sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas les 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions des nouveaux bâtiments agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les distances de réciprocité (Code Rural) vis-à-vis des constructions destinées à l'habitat.

► Dans la zone Ah :

- Les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension de 50 m² de surface de plancher maximum. Les annexes légères (abris, garages..) sont autorisées si elles n'impliquent pas de nuisances sur l'environnement.
- Les changements de destinations sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article A3 : Accès et voirie

Rappel :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

► Article A4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le recours à des sources privées peut éventuellement être autorisé, si la capacité est suffisante. Ce principe ne doit pas avoir d'incidence sur les milieux naturels.

4.2 Assainissement

Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Tout permis de construire devra faire l'objet d'un avis du SPANC de la Communauté de Communes du Genevois. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires

4.3 Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltrer pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal :

$$Q_f = 15L/s/ha$$

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Toute (s) nouvelle (s) opération (s) devront également prévoir la mise en place de fourreau pour la fibre optique.

► Article A5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée (routes communales)
- 15 mètres minimum par rapport aux emprises des routes départementales

Pour les extensions, un recul plus faible pourra être toléré.

– Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

► Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

L'implantation des bâtiments est libre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, aux clôtures et murets.

► Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

► Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé.

► Article A10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction agricole (ensemble zone A)	14 mètres
Habitation (Secteurs Ah)	10 mètres
Annexes à l'habitation (secteurs Ah)	4,5 mètres

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

► Article A11 : Aspect extérieur

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74 et/ou l'architecte consultant de la commune de VERS.

1. Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergies.

2. Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie exceptionnelle du site.

3. Toitures des constructions (bâtiment principal et annexes)

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 25 % minimum et 65 % maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement.

Le débord de toiture est fixé à un 0,60 m minimum. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine (s).

4. Couverture

L'aspect des matériaux de couverture seront de teinte grise ardoise (aspect ardoise, lauze, bardage d'acier). La teinte des couvertures sera en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les arrêts-de-neige/chéneaux sont obligatoires pour les constructions situées en limite de voirie ou en limite parcellaire. Les constructions avec toiture terrasse devront être végétalisées au minimum à hauteur de 70 %.

5. Façades

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

6. Menuiserie- Balcons – Bardages

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites. Les balcons/terrasses devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bâtiment et en harmonie avec les teintes des façades, soit en aspect bois ou en fer forgé ou en verre. Les menuiseries de type PVC blanc sont déconseillées. Une tolérance est admise en fonction des caractéristiques de la construction et de l'environnement.

7. Clôture/Haies/Murets

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul sera demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner provisoirement le véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,50 m de hauteur. Il est rappelé que les haies devront être plantées à 1 m minimum de la limite séparative, afin que l'entretien puisse être fait depuis la propriété. (hormis dans le cas d'une plantation d'une haie mitoyenne en accord avec les deux propriétaires). Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

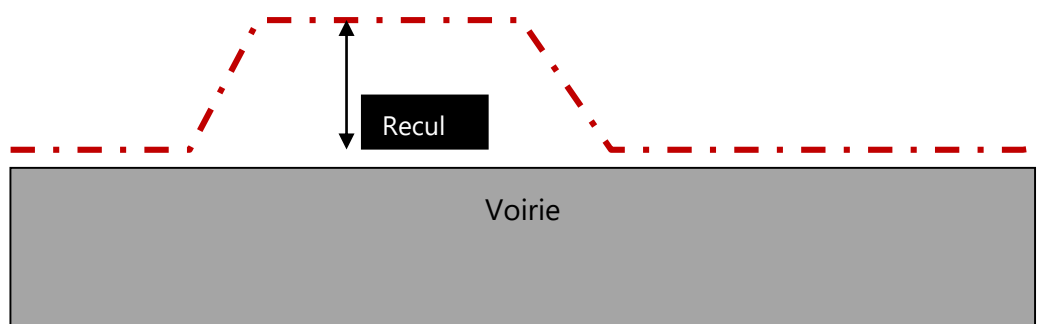


Schéma de principe (recul du portail)

Les clôtures sont admises à condition :

- D'être implantées à une distance de 1 m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale,
- D'être constituées de lisses en bois, fils métalliques tendus, grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.

► Article A12 : Stationnement

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article A13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés Aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

► Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

► Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

► Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU distingue trois sous-secteurs à la zone N :

- Un secteur N correspondant aux secteurs naturels et forestiers.
- Un secteur Np correspondant aux secteurs naturels protégés en raison de la présence d'un corridor.
- Un secteur Nzh correspondant à une zone naturelle concernée par la présence d'une zone humide.

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

▶ Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones Nzh et Np : les constructions et occupation du sol de toutes natures sont interdites.

Dans la zone N, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, sauf celles citées à l'article 2.

▶ Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

▶ Dans la zone N uniquement :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les exploitations forestières, sous réserve qu'elles n'impliquent pas de nuisances environnementales sur le milieu.

Les abris légers, de taille limitée, strictement nécessaires à l'activité pastorale et forestière sont autorisées. Une seule construction par unité foncière et limitée à 20 m² de surface de plancher sera autorisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

▶ Article N3 : Accès et voirie

Sans objet.

▶ Article N4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

▶ Article N5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

▶ Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est libre.

▶ Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

▶ Article N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

▶ Article N9 : Emprise au sol

Sans objet

▶ Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

► Article N.11 : Aspect extérieur

Sans objet

► Article N12 : Stationnement

Sans objet

► Article N.13 : Espaces libres et plantations-Espaces boisés classés
-Aires de jeux et de loisirs

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article N15 : Obligations en matière de performances
énergétiques et environnementales

Sans objet

► Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux
de communications électroniques.

Sans objet