

PREAMBULE

En référence à l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monnetier-Mornex comporte un "règlement qui 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 de Monnetier-Mornex, pièce n°2.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°3.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), soit thématiques, soit portant sur les espaces opérationnels 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 Monnetier-Mornex.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au document 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 emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application des articles L. 123.1.5.8° et L 123.2.c du CU. L'emplacement réservé est délimité au titre de l'article R.123-11.d par un quadrillage rouge sur le document graphique du PLU (pièce n°1-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU.
- 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, délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :
 - les éléments bâtis traditionnels sont identifiés au document graphique du PLU par un trait continu brun rouge entourant la ou le groupement de constructions traditionnelles considérés,
 - les espaces boisés non classés et les éléments végétaux ponctuels du paysage (haies, alignements d'arbres, bosquets...) sont identifiés au document graphique du PLU par une succession de points vert tendre, ou une trame de points vert tendre.
 - les espaces agricoles et naturels sensibles du point de vue du paysage et/ou de l'écologie sont identifiés au document graphique du PLU par un trait continu jaune délimitant les secteurs considérés,
 - les cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, identifiés au document graphique du PLU sous forme de traits continus bleus.

- Les espaces agricoles, naturels et/ou urbanisés contribuant et/ou localisés au sein de corridors écologiques, délimités au titre de l'article R.123.11.i et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, identifiés au document graphique du PLU par une trame hachurée verte claire.

Sont reportés dans un document graphique annexe du PLU (pièce n°1-2) au titre des articles R 123.13 et R 123.14 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), lesquels sont identifiés par une trame jaune clair,
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres délimités en application du L. 571-10 du Code de l'Environnement, lesquels sont identifiés par une trame hachurée violette.
- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb, qui concerne l'ensemble de la commune.
- Le périmètre des zones à risques de sismicité, qui concerne l'ensemble de la commune.
- les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 du CU, relatif au permis de démolir, lesquels sont identifiés par un trait continu brun rouge.
- les sites archéologiques recensés.

La commune de Monnetier-Mornex est couverte par un Plan d'Exposition aux Risques (PER) et un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) joints au PLU (pièce n°8) auxquels il convient de se référer.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 16 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

ARTICLE LIMINAIRE

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

Au sein de la zone U, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **des secteurs Uc**, correspondant aux chefs-lieux de Mornex et de Monnetier, au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites,
- **des secteurs Up**, à vocation de gestion et de développement limité de l'urbanisation, dans l'objectif du maintien d'un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés, et de l'intérêt paysager et/ou écologique des secteurs considérés.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (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, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

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

- préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux ou liés à l'histoire du développement de la commune,
- favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,

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

- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **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 définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce en fonction de l'importance de l'opération envisagée.
- **Des cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°0 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme (CU), qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- 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,

Uniquement dans la zone U et les secteurs Up :

- les constructions et installations à usage de commerce.

Uniquement dans les secteurs Up :

- les constructions et installations à usage d'artisanat.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés 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 principales existantes.

Uniquement dans les cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- toutes constructions, installations et plantations nouvelles susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

Article.2.U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant, et à condition qu'ils ne soient pas liés à des travaux de remblais.
- 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.
- 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 constructions et installations à usage d'activité à condition qu'elle ait vocation de bureau.

- au titre de l'article L 123.1.5 16° du CU, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension :
 - de 10 à 19 logements doit comporter 25% minimum de logements aidés,
 - de 20 à 49 logements doit comporter au minimum :
 - 25% de logements locatifs aidés,
 - 5% de logements en accession aidée,
 - de 50 logements et plus doit comporter minimum :
 - 30% de logements locatifs aidés,
 - 10% de logements en accession aidée,
 - le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur,
 - la typologie de financement des logements sociaux devant être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Arve et Salève.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal, est admise à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- au titre de l'article L 111.3 du CU, la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de cinq 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 l'exception de l'article 11, 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,

Uniquement dans les secteurs Uc :

- les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Au titre de l'article R123-11b, dans les secteurs soumis à risques naturels, il convient de se reporter au PER et au PPRI joints au PLU (pièce n°8).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.U

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est 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.

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.

En cas d'impossibilité technique, notamment **dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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.

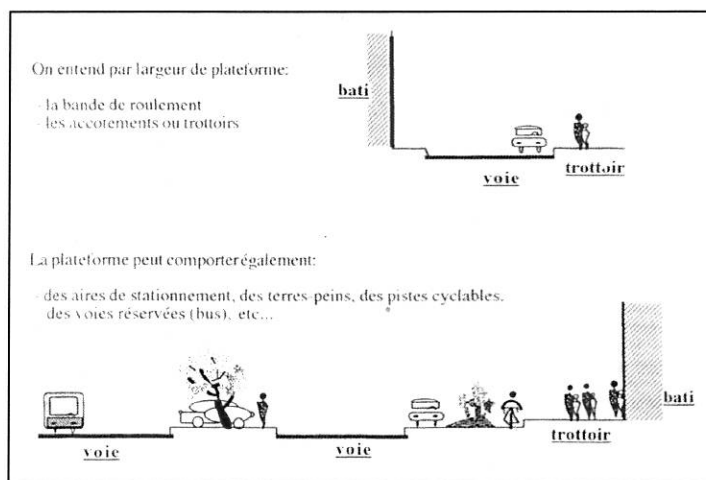
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

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 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.

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

- **dans la zone U et les secteurs Up**, une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres,
- **dans les secteurs Uc et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU** : une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m,



Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Cas particulier :

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

Article.4.U**DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. 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 doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2. 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

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 réseaux d'eaux pluviales est interdite.

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

4.3. 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et au règlement 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 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 de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal à savoir :

- 3L/s si la surface du projet est inférieure à 1ha,
- 5L/s/ha. si la surface du projet est supérieure à 1ha.

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 communal d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent 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 d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

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

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500 m²,
- un bassin de rétention,

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50 m² et ne dépasse pas 20 % des surfaces existantes.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et de télécommunications) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Arve et Salève s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Article.5.U

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles.

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.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées et des voies piétonnes/cycles, est autorisée.

Uniquement dans la zone U et les secteurs Up, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises des voies publiques, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- **uniquement dans les secteurs Uc et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,**
- **dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs**, uniquement en cas de :
 - constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - constructions annexes, accolées ou non au corps de la construction principale, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
 - stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
 - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A40,
- 25 m par rapport à l'axe des RD2 et RD15.
- 18 m par rapport à l'axe de la RD41.

Des reculs différents peuvent être envisagés, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité afin de s'aligner sur les reculs existants, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

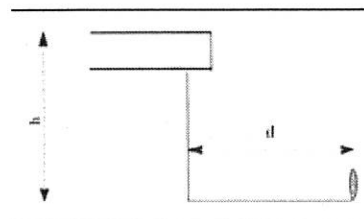
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans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

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2 - Règles générales

Uniquement dans la zone U et les secteurs Up :

- 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 ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

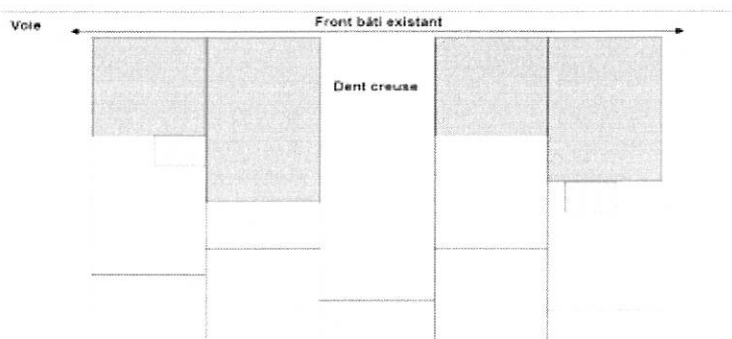


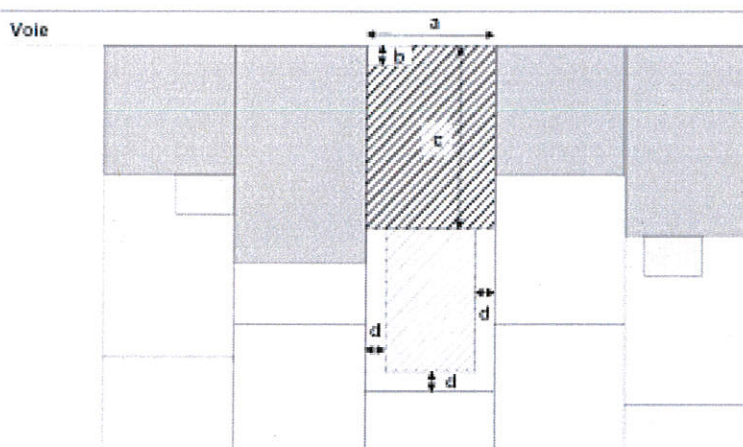
Uniquement dans le secteur Uc et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU en cas d'extension ou reconstruction des constructions existantes :

- 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 au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- 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, érigée 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.

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, 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, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

Cas particuliers :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.U

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.U**EMPRISE AU SOL****9.1 - Généralités :**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2 - Règle générale :

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

- **dans la zone U**, 0,25,
- **dans le secteur Uc**, 0,40.
- **dans le secteur Up**, 0,20,

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :

- **dans les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU** en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes.
- pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

Article.10.U**HAUTEUR MAXIMALE****10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

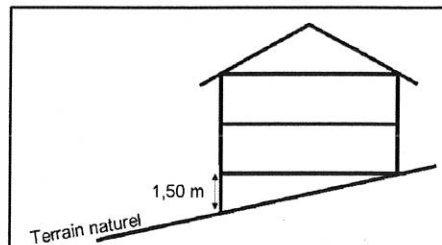
La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activité(s) en rez-de-chaussée.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans le secteur Uc** : RDC ou RDCS + 2 niveaux + C ou ATT à toiture à pans non-aménageable, et 13 m,
- **dans la zone U** : RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9 m,
- **dans les secteurs Up** : RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou ATT à toiture plate végétalisée, et 9 m.

Cas particulier :

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, le gabarit et la hauteur des constructions et installations existantes en cas d'extension ou de reconstruction, doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.



Article.11.U

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des 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 11.3 et 11.4. 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.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, 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 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.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2 - 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 bâti 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 desdites constructions.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.3 - Aspect des façades

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur 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 criardes est interdite,
- l'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,
- les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

11.4 - Toitures

Généralités

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

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, 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.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 0,80 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40 m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

Forme et volume des toitures

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, non compris les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
 - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
 - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ne doivent pas être inférieures à 40 % et dépasser 60 % de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Uniquement dans le secteur Up :

- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU uniquement :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 %,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie,
- les chiens assis, les crevées de toitures, les solariums, sont interdits.

Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasses doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné, est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5. Clôtures

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

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords 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 1,50 m,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de 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,
- les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, uniquement en bordure des emprises du domaine public ou du domaine privé ouvert à la circulation publique,

- les murs d'une hauteur supérieure à 0,40 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne pourront excéder 1,50 m de hauteur,
- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.U

STATIONNEMENT

12.1 - 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 privées ouvertes à la circulation publique.

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

12.2 – Règle générale

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - deux logements et moins : 2 places par logement,
 - plus de 2 logements et 16 logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
 - plus de 16 logements : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale (hors hôtellerie et restauration), et de bureau, 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 20 m² de salle de restauration.

Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

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

Dans les secteurs Uc et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, 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 150 m du terrain de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Article.13.U

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent 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 exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts de pleine terre et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction d'une construction traditionnelle existante, compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Uniquement dans la zone U :

- 50 % du tènement foncier de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace vert de pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Uniquement dans le secteur Up :

- 60 % du tènement foncier de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace vert de pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

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 ne doit pas dépasser :

- **dans la zone U** : 0,25,
- **dans les secteurs Uc** : 0,40,
- **dans les secteurs Up** : 0,20.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour :

- les équipements publics et d'intérêt collectif,
- le réaménagement dans le volume existant des constructions situées au sein **des périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU.**

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.U****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.U**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.