

COMMUNE DE THUSY
Département de la Haute-Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU approuvé en date du 19 juillet 2005
Modification n°1 approuvée en date du 19 décembre 2006
Modification n°2 approuvée en date du 19 février 2008
Modification n°3 approuvée en date du 25 février 2011
Modification n°4 approuvée en date du 14 décembre 2015

*Certifié conforme et vu pour être annexé à
la délibération d'approbation du Conseil
Communautaire en date du :*

*Le Président de la Communauté de
communes du Canton de Rumilly,*

Dispositions générales

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Thusy

Il est accompagné :

- d'un plan général au 1/5000 ème
- de trois plans détaillés au 1/ 2000 ème

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique jointes dans les annexes du dossier de PLU
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les espaces naturels sensibles (L et R 142),
 - le droit de préemption urbain (L et R 211, 213)
 - les zones d'aménagement différé (L et R 212, 213)
 - les Monuments Historiques (L 421, R 421.28)
 - le sursis à statuer (L. 111.8, L. 111.11)
 - la salubrité ou la sécurité publique (R. 111.2)
 - la conservation ou la mise en valeur d'un site (R. 111.4)
 - la desserte par des voies publiques ou privées (R 111.5)
 - l'environnement (R 111.15)
 - l'aspect des constructions (R 111.21)
 - postes de transformation de courant électrique, de gaz (R. 332.16)
- La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.
- La loi sur les Paysages du 8 Janvier 1993 et du 9 Février 1994.
- La loi sur le Bruit du 31 décembre 1992.
- La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995.
- La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999.
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- La loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques.

DEFINITIONS

- ◆ Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés aux plans de zonage et répertoriés dans une liste qui précise leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- ◆ Des index peuvent préciser certaines dispositions réglementaires des quatre zones du P.L.U. Il s'agit des index :

« coll. 2 » secteur d'assainissement collectif à long terme. En attente de la réalisation du réseau public, l'urbanisation nouvelle est autorisée sous réserve de mise en

œuvre d'un système d'assainissement individuel compatible avec les dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

« ind » secteur d'assainissement individuel.

haies remarquables à préserver conformément à l'article L123-1-5-III-2°

- ◆ Les dispositions des articles 3 à 13 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

- ◆ Reconstructions des bâtiments existants

Disposition générale

Sous réserve du respect des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, l'aménagement, la restructuration ou la reconstruction dans le volume existant est autorisée pour les bâtiments régulièrement édifiés.

Dispositions particulières

L'extension et la création de surface de plancher est autorisée selon les conditions fixées dans le règlement de zone.

Les règles d'aspect extérieur des constructions applicables sont celles définies dans le règlement de zone.

- ◆ Installations d'intérêt général

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les installations et les ouvrages techniques liés ou nécessaires aux services et aux équipements d'intérêt général, tels que les postes de transformations EDF, etc...devront être intégrés dans le bâtiment principal. En cas de contraintes d'ordre technique ou urbanistique, ils devront s'inscrire dans l'environnement par un traitement approprié (leur implantation et leurs caractéristiques peuvent faire l'objet de l'avis des services concernés).

Toutes les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,... ne seront pas soumis aux articles 3 à 9 des règles de chacune des zones.

- ◆ Réciprocité des reculs autour des sièges d'exploitation agricole

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Cette disposition n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme mais au Permis de Construire.

- ◆ Généralités

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code Forestier.

P.L.U de Thusy

Sur une construction existante, les travaux ayant pour effet d'en changer la destination doivent faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. La réglementation du secteur concerné s'applique.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et que, le cas échéant, le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel identifié.

◆ Définitions

Annexe : le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans communication avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur, bâtiment de rangement de matériel, atelier, abri pour petit élevage à usage familial, piscine, ...).

Annexe accolée : une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à 3 conditions :

- la construction est réalisée postérieurement à une construction principale,
- la construction a une surface de plancher inférieure à celle du bâtiment principal
- aucune communication n'existe entre les deux constructions.

Annexe non accolée : une construction sera qualifiée d'annexe non accolée si elle répond simultanément à 3 conditions :

- la construction est édifiée avec une marge de recul par rapport au bâtiment principal
- la construction a une surface de plancher inférieure à celle du bâtiment principal
- aucune communication n'existe entre les deux constructions.

Aménagement dans le volume existant : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture.

Tènement : un tènement correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

*Dispositions applicables
aux zones urbaines « U »*

CARACTERE DE LA ZONE

- ◆ les zones urbaines dites « U ».
Sont classées 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.

ARTICLE U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les hébergements légers de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et gravières;
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping, et le stationnement de caravanes isolées ;
- les décharges, dépôts de matériaux et de véhicules à l'air libre, à l'exception du stockage de bois de chauffage.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de matériaux inertes, sur les rives des cours d'eau, dans une marge de 20m00 depuis le lit mineur.

ARTICLE U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- *Les constructions et installations à usage artisanal ou industriel, ainsi que les installations classées, dont la présence est incompatible avec la proximité des zones habitées en raison des nuisances qu'elles peuvent occasionner : l'extension et la création d'installations classées sont autorisées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsque celles-ci constituent des annexes aux constructions préalablement autorisées.*
- 2- **Les installations et travaux divers sont autorisés sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux.**
- 3- *Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même tènement que la construction principale.*
- 4- *Dans les secteurs indicés « p » seuls sont autorisés les travaux relatifs à cette protection.*

ARTICLE U3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1 - Accès et voirie
 - 1.1 **Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.**
 - 1.2 **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. 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.**

- 1.3 L'autorisation de construire peut être refusée 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 et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.4 L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
- 1.5 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.
- 1.6 Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires en égard aux exigences de sécurité routière.

2- Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront imposés.

ARTICLE U4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2 - Electricité - Téléphone - Vidéocommunication

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de vidéocommunication doivent être enterrés.

3 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et aux annexes sanitaires du P.L.U. définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

Les secteurs indexés « coll. 2 » correspondent aux secteurs d'assainissement collectif prévus d'être équipés à long terme. En attente de la réalisation du réseau public, l'urbanisation nouvelle est autorisée sous réserve de mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel compatible avec les dispositions prévues dans les annexes sanitaires. Le système d'assainissement mis en place devra être réalisé de façon à pouvoir se raccorder à l'assainissement collectif dès sa réalisation.

Les secteurs indexés « ind » correspondent aux secteurs d'assainissement individuel.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

4- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissements des chaussées.

ARTICLE U5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Disposition générale

Il n'est pas fixé de règle pour la surface des terrains.

Disposition particulière

En secteur indexé « ind », les terrains devront avoir une surface suffisante pour assurer le fonctionnement de l'assainissement, suivant les dispositions des annexes sanitaires.

ARTICLE U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Disposition générale

- 6.1 - En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies figurées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum
- par rapport à la limite du domaine public de 5m00 pour les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation, les voies communales.
 - 8 m00 par rapport à l'axe pour les routes départementales

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Dispositions particulières

- 6.2 - Les dépassés de toitures et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite de 1m00, pour autant qu'il n'y ait pas survol du domaine public.
- 6.3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour la reconstruction et l'extension de bâtiments existants.
- 6.4 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri bus, abri poubelle, transformateur, etc...)

ARTICLE U7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générale

- 7.1 - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 4m00.

Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m00.

Dispositions particulières

7.2 - constructions annexes non accolées :

- Il est possible de réaliser des constructions annexes non accolées à une distance supérieure ou égale à 2m00 de la limite séparative.

7.3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour :

- la reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant,
- les parties de bâtiments enterrés,
- les équipements publics et d'intérêt collectif,
- les projets d'habitations groupées faisant l'objet d'un permis simultané.

ARTICLE U8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut par rapport au terrain après travaux.

Cette règle ne s'applique pas entre 2 constructions jumelées.

La distance entre les bâtiments principaux et leurs annexes non accolées devra être au moins égale 1m.

ARTICLE U9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE U10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

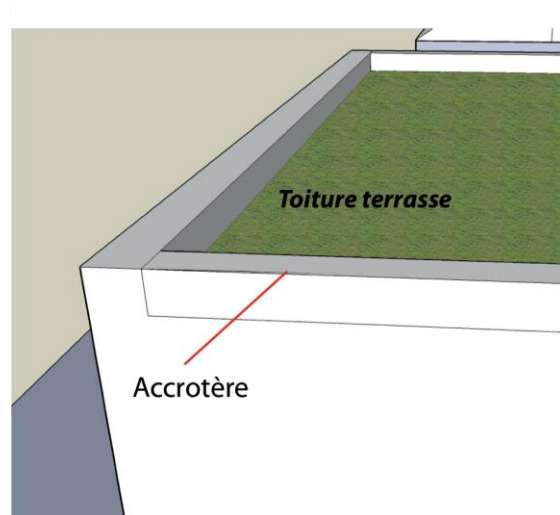
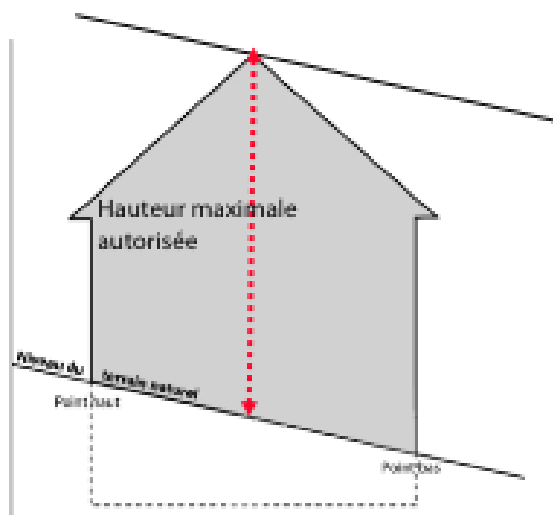


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Dispositions générales

- 10.1 - La hauteur maximale mesurée :
- au faîtage des constructions est fixée à 10m00 par rapport au terrain avant travaux pour l'habitat individuel et 12m00 pour l'habitat collectif et autres bâtiments publics.
 - à l'acrotère des constructions est fixée à 8m00 par rapport au terrain avant travaux pour l'habitat individuel et 10m00 pour l'habitat collectif et autres bâtiments publics, dans le cas de la mise en œuvre de toitures terrasses bioclimatiques.
- Les cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.
- 10.2 - On respectera le principe de la « hiérarchisation des toits » selon lequel l'altitude du faîtage du bâtiment situé à l'aval doit être inférieure à l'altitude du faîtage situé à l'amont.
- 10.3 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne devra pas excéder 4m00 au faîtage.

Disposition particulière

- 10.4 - Dans le cas d'aménagement ou de reconstruction d'un bâtiment existant, il sera admis de retrouver les volumes et implantations initiaux à condition de respecter les règles de sécurité et d'accessibilité.

ARTICLE U11 ASPECT EXTERIEUR

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

Dispositions générales

- 1- Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes.
- 2- Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages ainsi qu'aux perspectives urbaines.
- 3 - L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.
- 4 - L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme l'aspect topographique des lieux, et la hauteur des bâtiments existants voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

Dispositions particulières

1 - Forme générale

- 1.1- Elle pourra être constituée de un ou plusieurs corps de bâtiment. Elle ne devra pas constituer un cisaillement dans la pente mais utiliser celle-ci par un décalage des volumes, la partie aval étant toujours la plus basse.
- 1.2- Dans les villages, le volume initial des constructions doit être respecté dans ses principales caractéristiques afin de ne pas nuire à la morphologie des îlots et à l'aspect de l'ensemble.

2 - Toiture

Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

- 2.1. Volumétrie : Les constructions doivent être à 2 pans minimum de pentes égales de 60 % minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

cas particuliers

- a) toiture terrasse : elle ne devra pas avoir une importance majeure dans le volume global de la construction, et devra être, soit intégrée au terrain naturel, soit attenante au bâtiment principal. De plus, elle devra être obligatoirement accessible et rattachée aux logements.
- b) transformation de toiture de 1 pan à 2 pans : autorisée.
- c) cas de sinistre :
 - si toiture à 2 pans : idem à l'identique
 - si toiture à 1 pan : devra être obligatoirement reconstruite à 2 pans non inversés.
- d) les annexes accolées au bâtiment principal ou les appentis peuvent avoir une pente unique d'inclinaison. En aucun cas la pente ne pourra être inversée. La pente de toit des annexes sera de 45% minimum.
- e) Pour les annexes non accolées la toiture sera à 2 pans minimum.

2.2 Aspect des toitures

- 2.2.1 - décrochement : une extension latérale d'un pan pour couvrir le décrochement d'un petit volume peut être autorisé

2.2.2 - aspect :

- de type tuile ou ardoise
- Pour les annexes non accolées, de type tuile est également autorisé, ainsi que les revêtements bitumeux.

2.2.3 4 - couleurs :

Les couvertures devront être de couleur ardoise ou de teinte brune – rouge, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

3 - Aspect et couleur des façades

Les façades présenteront une finition d'aspect :

- maçonnerie enduite ou appareillée de pierre,
- bois

Les finitions en rondins ou madriers sont interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

P.L.U de Thusy

Il faudra maintenir une harmonie dans les teintes dominantes de chaque hameau y compris les boiseries, garde-corps, huisseries, volets ...

Les couleurs utilisées seront d'aspect mat. Il pourra s'agir de banc cassé, de gris, de teintes pastels.

4- Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les portails devront être édifiés avec un recul de 5m00 par rapport à la limite du domaine public.

Les clôtures seront composées :

- d'un dispositif à claire-voie de forme simple d'une hauteur totale maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.
- et/ou d'une haie végétale. Dans ce cas, elle aura une hauteur maximum de 2 m. Les essences locales (de type feuillus) seront privilégiées.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessibles en toute saison. Chaque place de stationnement aérienne ou couverte ne pourra être inférieure à 5m00 de longueur et 2m50 de largeur (hors zone de manœuvre et d'accès). La moitié des besoins en stationnement devra être assurée.
- 2 - Il sera exigé, y compris pour les réhabilitations comportant création de surface de plancher ou changement de destination :
 - a) - pour les constructions d'habitation :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble types lotissement ou permis groupés, 1 place visiteur pour 2 logements.
 - b) - pour les commerces :
1 place pour 25 m² de surface de vente
 - c) - pour les bureaux :
1 place pour 25 m² de surface de plancher
 - d) - pour les hôtels classés de tourisme:
1 place par chambre - clients
 - e) - pour les restaurants :
1 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - f) - pour les hôtels classés de tourisme comportant un restaurant, les normes précédentes ne sont pas cumulatives. Le calcul s'effectue sur le nombre de chambres-clients
 - g) - pour les établissements d'intérêt collectif :
le nombre de place sera calculé en fonction des caractéristiques propres à l'équipement
 - h) - pour les autres bâtiments à usage d'activités économiques :
1 place pour 50 m² de surface de plancher
- 3 - En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé

à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150m00 du premier, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

- 4 - Dans le cas où le constructeur ne pourra se conformer aux dispositions du § ci-dessus, il pourra être fait application des articles L 421.3 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes. Cette disposition sera appliquée à condition qu'il existe un parking public de proximité et que le pétitionnaire réalise au moins 50% de ses besoins de stationnement sur l'emprise de son projet ou conformément aux dispositions prévues dans le paragraphe 3.

ARTICLE U13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public. Les plantations sont obligatoires et seront réalisées en favorisant les feuillus, pour participer à la qualité paysagère de l'opération.
- 2 - Pour toute opération supérieure à 500 m² de surface de plancher, 20% minimum du tènement doit être réalisé en espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux ...), dont 50% en un tenant maximum. La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces verts demandés. Les espaces verts devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
- 3 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de feuillus.

ARTICLE U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles U3 à U13.

*Dispositions applicables
aux zones
à urbaniser strictes
«AU»*

CARACTERE DE LA ZONE

- ◆ les zones à urbaniser strictes dites « AU ».

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à l'urbanisation future.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme.

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que celle définie à l'article AU2

ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Articles AU3 à AU14

Il n'est pas prévu de règles particulières.

*Dispositions applicables
aux zones « A »*

CARACTERE DE LA ZONE

- ◆ Les zones agricoles dites « A ».
Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que les logements des agriculteurs,
- les constructions à usage commercial,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules à l'air libre,
- les constructions et installations à usage artisanal ou industriel,
- Les campings autres que les campings à la ferme (voir article A2)

De plus, dans les secteurs indexés « pa », sont interdites toute construction et installation y compris les bâtiments d'exploitation et les constructions à usage de logements de fonction pour les agriculteurs.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1- *Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par les impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.*
- 2- *Les bâtiments destinés au stockage, par le producteur, de son matériel agricole ou de ses récoltes doivent être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.*
- 2- *L'extension et la création d'installations classées sont autorisées lorsque leur présence est justifiée par les activités autorisées dans la zone.*
- 3- *Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone, aires publiques de stationnement.*
- 4- *Les annexes à conditions qu'elles soient implantées sur le même tènement que la construction principale.*
- 5- *Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles :*
Les logements de fonction sont subordonnés au caractère indispensable de l'habitation (surveillance du bétail).
La construction devra être implantée dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et formera un ensemble cohérent avec ces derniers.

P.L.U de Thusy

La construction à usage de logement de fonction pour les agriculteurs est limitée à un seul bâtiment, soit intégré dans le volume soit sous forme de réhabilitation ou ré affectation de constructions existantes, et limitée à 180 m² de surface de plancher par chef d'exploitation.

- 4- Les constructions autorisées ne devront pas entraîner, pour la collectivité, la création de nouveaux réseaux.
- 5- *Les serres et tunnels* sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisance excessive au voisinage.
- 6- *Les annexes touristiques des exploitations agricoles et les points de vente de production* sont autorisés sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation ou accolés à l'un des bâtiments.
Les annexes touristiques sont limitées à 5 chambres.
- 7- *Les campings à la ferme* sont autorisés dans la limite de 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation.
- 8- *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.*
- 9- Les dépôts de matériaux inertes sont autorisés si les remblais sont indispensables à l'activité agricole.
- 10- Les possibilités d'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 50m² de surface de plancher supplémentaire, en une seule fois, à partir de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès aux constructions à usage d'habitation

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée sous seing privé, par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 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. 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.
- 1.3.1 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient 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 de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.4 L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

- 1.5 Les accès directs susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité sont interdits.

ARTICLE A4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2 - Electricité - Téléphone - Vidéocommunication

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de vidéocommunication doivent être enterrés.

3 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et aux annexes sanitaires du P.L.U. définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

4- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissements des chaussées.

ARTICLE A5 **SURFACE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle pour la surface des terrains.

ARTICLE A6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Disposition générale

6.1 - En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- par rapport à la limite du domaine public :

10m00 pour les voies communales et les chemins ruraux
15m00 pour les voies départementales

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt

collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Dispositions particulières

- 6.2 - Les dépassés de toitures et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite de 1m00, pour autant qu'il n'y ait pas survol du domaine public.
- 6.3- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants
- 6.4- L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri bus, abri poubelle, transformateur, etc...)

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générale

- 7.1 - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 4m00, sauf dans les cas d'aménagement ou reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant.

Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m00.

Dispositions particulières

- 7.2 - *constructions annexes non accolées* : elles peuvent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 2m00 de la limite séparative.
- 7.3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour :
 - ♦ l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant,
 - ♦ les parties de bâtiments enterrés,
 - ♦ les équipements techniques d'intérêt collectif

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle de distance entre les bâtiments.

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE A10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

Dispositions générales

- 10.1 - La hauteur maximale des bâtiments destinés à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.
- 10.2- La hauteur maximale des constructions correspondant à la maison d'habitation des agriculteurs ne doit pas excéder 10m00 au faîtage et 8m à l'acrotère, dans le cas de la mise en œuvre de toitures terrasses bioclimatiques.

Dispositions particulières

- 10.3 – Pour les constructions et installations service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR

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

Dispositions générales

- 1- Les dispositions au présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes.
- 2 - Dans la zone A, les constructions correspondant aux maisons d'habitations des agriculteurs sont concernées par les mêmes dispositions que celles contenues dans le paragraphe U11.
- 3 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.
- 4 - L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.
- 5 - L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'aspect topographique des lieux et la hauteur des bâtiments existants voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

Dispositions particulières

1 - Forme générale

- 1.1 - Elle pourra être constituée de plusieurs corps de bâtiment.
- 1.2 - Elle ne devra pas constituer un cisaillement dans la pente, mais utiliser celle-ci par un décalage des volumes, la partie avale étant toujours plus basse.

2 - Toiture

2.1. Formes

- Une pente de 60% minimum pour les constructions à usage d'habitation des agriculteurs et 30% minimum pour les bâtiments d'exploitation et les bâtiments techniques (bâtiment de rangement du matériel et atelier).

2.2 Aspect des toitures :

- Les couvertures devront être en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

3 - Aspect des façades

Pour les constructions d'habitations :

L'emploi, à nu, des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les bâtiments ne devront pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs vives ou inhabituelles etc.
Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

4- Clôtures

Les portails devront être édifiés avec un recul de 5m00 par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessible en toute saison. Chaque place de stationnement aérienne ou couverte ne pourra être inférieure à 5 m de longueur et 2m50 de largeur (hors zone de manœuvre et d'accès).
- 2 - Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 3 - En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des dispositions des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de feuillus.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition générale : le COS n'est pas réglementé.

Dispositions applicables
aux zones « N »

CARACTERE DE LA ZONE

- ◆ les zones naturelles dites « N ».
Sont classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- 1- Les constructions à usage d'habitation.
- 2- Les annexes *excepté en zone Nu*
- 3- Les carrières.
- 4- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
- 5- Le stationnement de caravanes isolées.
- 6- Les terrains de camping et de caravaning.
- 7- Les constructions et installations à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel.
- 8- Les habitations légères de loisirs.
- 9- Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- L'extension et la création d'installations classées sont autorisées lorsque leur présence est justifiée par les activités autorisées dans la zone.
- 2- Les dépôts de matériaux inertes sauf s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
- 3- Les installations et travaux divers sont autorisés sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux.
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- 5- Les garages sont autorisés s'ils sont situés à moins de 300m00 d'une habitation et s'ils sont desservis par une route carrossable. Ces garages doivent être liés à un projet issu de la zone U la plus proche pour lequel l'impossibilité de trouver une solution dans le village conduit à construire en zone N. Le projet de garage devra garantir les meilleures conditions d'insertion paysagère.
- 6- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé.
- 7- *En secteur indexé « p »* concernant les périmètres de protection des sources, seuls sont autorisés les travaux relatifs à cette protection.
- 8- *En secteur indexé « u »* sont autorisées :
 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'ils s'agissent de l'amélioration des constructions existantes avec ou sans changement de destination. Leur extension dans une limite de 50m² de surface de plancher non renouvelable à partir de la date d'approbation du PLU.

- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même tènement que la construction principale.

ARTICLE N3 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1 - Accès aux constructions à usage d'habitation

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée sous seing privé, par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 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. 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.
- 1.3 L'autorisation de construire peut être refusée 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 et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.4 L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
- 1.5 Les accès directs susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité sont interdits.

2 - Voirie d'accès et de desserte à usage d'habitation

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation doivent être desservies par des voies publiques ou privées adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance est calculée du bord de la route au bord de la parcelle.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

ARTICLE N4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.
Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2 - Electricité - Téléphone - Vidéocommunication

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de vidéocommunication doivent être enterrés.

3 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et aux annexes sanitaires du P.L.U. définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

4- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissements des chaussées.

ARTICLE N5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour la surface des terrains.

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Disposition générale

- 6.1 - En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :
- par rapport à la limite du domaine public :
10m00 pour les voies communales et les chemins ruraux
15 m pour les routes départementales

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Dispositions particulières

- 6.2 - Les dépasseés de toitures et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite de 1m00, pour autant qu'il n'y ait pas survol du domaine public.
- 6.3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants
- 6.4 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri bus, abri poubelle, transformateur, etc...)

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générale

- 7.1 - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 4m00, sauf dans les cas d'aménagement ou reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant.

Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m00.

Dispositions particulières

- 7.2 - *constructions annexes (en zone Nu)*
Il est possible de réaliser des constructions annexes non accolées à une distance supérieure ou égale à 2m de la limite séparative.
- 7.3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents (dispositions générales et particulières) ne s'appliquent pas pour :
- ♦ l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment existant,
 - ♦ les parties de bâtiments enterrés,
 - ♦ les équipements techniques d'intérêt collectif

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

Il n'est pas fixé de règle de distance entre les bâtiments.

ARTICLE N9 **EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle pour l'emprise au sol.

ARTICLE N10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

Disposition générale

- 10.1 - La hauteur maximale mesurée au faîtage des constructions est fixée à 10m00 par rapport au terrain après travaux.

Dispositions particulières

- 10.2 - Dans le cas d'aménagement ou de rénovation de bâtiments existants, toute surélévation ne devra pas être supérieure à 1m00, par rapport à la hauteur maximale existante sous réserve du respect du paragraphe 1 ci-dessus.
- 10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction dans le volume existant. Celui-ci est défini par le relevé de géomètre.
- 10.4 - La hauteur des constructions annexes non accolées ne devra pas excéder 4m00 au faîtage.

ARTICLE N11 **ASPECT EXTERIEUR**

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

Dispositions générales

- 1- Les dispositions au présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes.
- 2 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.
- 3 - L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.
- 4- L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiés en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter, lors de la demande de P.C., l'aspect topographique des lieux et la hauteur des bâtiments existants voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

Dispositions particulières

1 - Forme générale

- 1.1 Elle pourra être constituée de plusieurs corps de bâtiment.
- 1.2 Elle ne devra pas constituer un cisaillement dans la pente, mais utiliser celle-ci par un décalage des volumes, la partie avale étant toujours plus basse.

2 - Toiture

Les restaurations des toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Aspect des toitures - se référer aux dispositions de l'article U11

3 - Aspect des façades

Se référer aux dispositions de l'article U11.

4 - Portails et clôtures

Se référer aux dispositions de l'article U11.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessible en toute saison. Chaque place de stationnement aérienne ou couverte ne pourra être inférieure à 5m00 de longueur et 2m50 de largeur (hors zone de manœuvre et d'accès).
- 2 - Pour les extensions d'habitation, il sera exigé, y compris pour les réhabilitations comportant création de surface de plancher ou changement de destination :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 3 - En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, par la route, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait

réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de feuillus.

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Constructions autorisés dans la zone : le COS n'est pas réglementé.

Aménagement dans le volume existant avec changement de destination : le COS n'est pas réglementé.