



PLU DE MARIGNIER

3 – RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification n°2 et n°3
Février 2026

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Municipal en date du 25 février 2026

Le Maire,
Christophe PERY



SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	12
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU).....	37
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	60
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	67
PALETTE VÉGÉTALE.....	78

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le présent règlement est établi conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015 1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 20151783 du 28 décembre 2015.

Toutes les références à la partie législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 20151783 du 28 décembre 2015.

► **La zone urbaine (U) R.151-18 du Code de l'Urbanisme**

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

Dénomination des zones	Définition
Ua	Secteurs urbains du centre-ville – Densité forte.
Uaa	Secteurs urbains du projet de coeur centre-ville- Densité forte.
Ub	Secteurs urbains destiné à l'habitat – Densité moyenne
Um	Secteurs urbains mixte, destiné à l'habitat et aux petites activités économiques.
Uy	secteurs urbains à destination commerciale
Ux	secteurs urbains à destination économique
Ue	secteurs urbains d'équipement public
Ur	secteurs urbains destinés aux infrastructures routières et ferrées

► **La zone à urbaniser (AU) du Code de l'Urbanisme – R.151-20**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Dénomination des zones	Définition
1AUa	Secteurs stratégiques de développement à dominante habitat, situé en extension ou en confortement d'enveloppe urbaine, l'ouverture est conditionnée à une opération d'ensemble. Densité Forte Secteurs devant respecter les principes des OAP.
1AUb	Secteurs stratégiques de développement à dominante habitat, situé en extension ou en confortement d'enveloppe urbaine, l'ouverture est conditionnée à une opération d'ensemble. Densité Moyenne Secteurs devant respecter les principes des OAP
1AUx	Secteurs stratégiques de développement à dominante économique situé en extension ou en confortement d'enveloppe urbaine, l'ouverture est conditionnée à une opération d'ensemble. Secteurs devant respecter les principes des OAP
2AU	Secteurs stratégiques de développement à long terme, ils nécessitent une évolution du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation

► La zone agricole (A) du Code de l'Urbanisme R.151-22

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

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

La zone A comprend des sous-secteurs :

Dénomination des zones	Définition
A	Secteurs agricoles pouvant accueillir de nouvelles constructions agricoles
Av	Secteurs agricoles à vocation viticole
Ap	Secteurs agricoles à valeur paysagère

► La zone naturelle et forestière (N) R.151-24 du Code de l'Urbanisme

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

La zone N comprend des sous-secteurs :

Dénomination des zones	Définition
N	Secteurs naturels et forestiers
Nf	Secteurs naturels destinés à la réalisation d'une exploitation artisanale liée au bois
Nt	Secteurs naturels touristiques
Nalp	Secteurs naturels avec présence d'alpages
NI	Secteurs naturels destinés aux loisirs

► Les emplacements réservés L.151-41 du Code de l'Urbanisme

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

► Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs de future urbanisation à court terme sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique, en application des articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme.

► Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme :

Le PLU comporte des bâtiments, anciennement agricole, pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme. Le changement de destination devra respecter les conditions définies dans le règlement.

Extrait Code de l'urbanisme :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Plusieurs bâtiments sont identifiés en zones agricoles et naturelles, ils sont identifiés par une étoile bleue sur le plan de zonage et sont référencés en annexe du PLU.

► Plans de prévention des risques naturels et d'inondation de Marignier

Le territoire communal est couvert par un PPRI (28 juin 2004) et un PPRN (18 novembre 1991). Les projets situés dans ce secteur devront s'y référer.

► Secteurs de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Plusieurs secteurs de mixité sociale sont identifiés dans le PLU.

► Secteurs patrimoniaux préservés au du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à

conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Plusieurs secteurs patrimoniaux sont identifiés sur le plan de zonage.

► Secteurs à forte valeur paysagère et ou environnementale au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Plusieurs secteurs de sensibilité environnementale et paysagère (Zone Natura 2000, Zone Humides, Corridors, Espaces paysagers remarquables) sont identifiés au plan de zonage et devront faire l'objet de mesures de protections.

► Secteurs de préservation commerciale au titre du L. 151-16 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Plusieurs secteurs de préservation des linéaires commerciaux sont définis dans le centre bourg et dans le secteur gare.

► Périmètre d'attente de projet au titre du L.151-41 5 ° du CU

La commune de Marignier est concernée par une servitude d'attente de projet, dite de « gel » sur une partie du secteur des bords du Giffre, comme mentionné au plan de zonage. Cette servitude encadre pour une durée au plus de cinq ans dans les l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce secteur, les constructions ou installations. Au sein de ce périmètre :

- Sont autorisées, l'adaptation le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve d'être limitée à 20 m² de Surface de Plancher (SDP).
- Sont interdites, les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m² de Surface de Plancher (SPD), en dehors des équipements et/ou installations d'intérêt général.

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.

PRESCRIPTION D'ISOLATION ACOUSTIQUE

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants repérés aux plans, des prescriptions d'isolation acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 30.12.1998)

- tronçon A40 depuis la limite de Bonneville/Vougy à la limite Vougy/Marnaz, catégorie 1 (secteur de nuisance de 300 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 19 depuis la limite Thyez/Marignier à la limite d'agglomération de Marignier, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 19 sur la totalité de la traversée de l'agglomération de Marignier, catégorie 4 (secteur de nuisance de 30 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 19 depuis la limite d'agglomération de Marignier à la limite d'agglomération de Marignier/Ayze, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis la limite St Jeoire/Marignier à la fin de l'agglomération du Giffre, catégorie 4 (secteur de nuisance de 30 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis la fin de l'agglomération du Giffre à Pr 40.9, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis Pr 40.9 à Pr 41.2, catégorie 4 (secteur de nuisance de 30 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 Pr 41.2 à la limite d'agglomération de Marignier, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis la limite de l'agglomération de Marignier à l'intersection RD26/RD19, catégorie 4 (secteur de nuisance de 30 m de part et d'autre de la voie) ;
- tronçon D 26 depuis l'intersection RD26/RD19 à la limite de Marignier/Vougy, catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 m de part et d'autre de la voie).

ARTICLE 3 : GLOSSAIRE

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

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

Accès : L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade (portail, porche) donnant sur la voie de desserte, qu'elle soit publique ou privée, et au cheminement y conduisant.

Claire-voie : Une structure est dite à claire-voie si elle est constituée de poteaux, lames ou barreaux plus ou moins espacés les uns des autres et laissant passer la lumière du jour.

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

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, tous débords et surplombs inclus exception faite des débords de toiture inférieur à 1 mètre, des balcons. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont aussi exclus.

Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur et la surface cumulées de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus, et par toutes les dépendances indispensables à sa tenue.

Espace de pleine terre : espace libre de toute construction hors sol et souterraine, hors ouvrage d'infrastructure (réseaux, canalisations...)

Enrochement : protection des parties immergées d'un ouvrage par de gros blocs de pierre ou de béton

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

Gabions : caisson en treillage métallique rempli de cailloux qui sert à stabiliser des sols en pente

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

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

Linéaire de façades :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons et les terrasses ouverts uniquement y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

Nota : les constructions accolées sont considérées ici comme étant un volume unique.

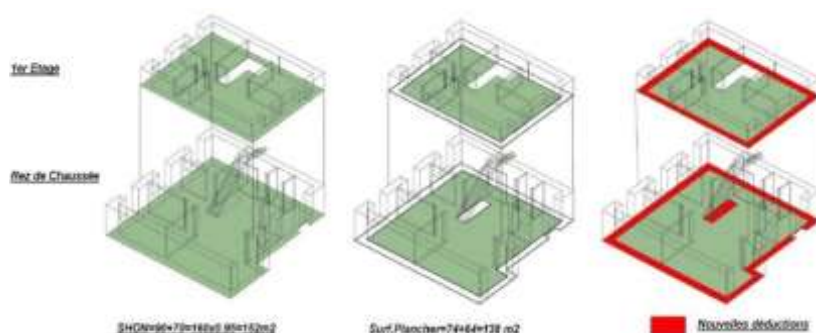
Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Mur de soutènement : ouvrage (mur, enrochement ou gabion) qui soutient le terrain naturel

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



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

Voie privée ouverte à la circulation publique : Dès lors qu'une voie reliée à la voie publique desservant plusieurs bâtiments est non close par un dispositif en interdisant matériellement l'accès, elle constitue une voie privée ouverte au public

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

▶ Caractère de la zone U

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

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

▶ Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des secteurs Ua, Uaa, et Ub sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement et à autorisation,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

En secteur Ux sont interdits :

- Les établissements hôteliers et de restauration,
- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières de l'article U2 ci-après.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation et enregistrement. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes peuvent évoluer dans les conditions de l'article U2.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les piscines,
- Les constructions à usage commercial de toute nature, sauf dans le cadre d'une activité artisanale ou industrielle devant bénéficier d'un espace commercial réduit pour la commercialisation de produits manufacturés sur site,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que la présence permanente de véhicules non roulants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En secteurs Ue sont interdits :

- Les établissements hôteliers et de restauration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement et à autorisation
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

En secteurs Um sont interdits :

Sont interdits l'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne figure pas à l'article 2.

En secteurs Ur sont interdits :

Sont interdits l'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne figure pas à l'article 2.

En secteurs Uy sont interdits :

Sont interdits l'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne figure pas à l'article 2.

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

En application de l'article L.151-15 du CU (Secteur de mixité sociale) et hors emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41,4° du CU :

- Tout programme de logement entre 6 et 11 logements et/ou d'une surface de plancher d'habitat comprise entre 400 et 800 m² de surface de plancher doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux et représentant au minimum 30% de la surface de plancher d'habitat du projet.
- Tout programme de logement de plus de 11 logements et/ou d'une surface de plancher d'habitat supérieure à 800 m² doit comporter au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et représentant au minimum 30% de la surface de plancher d'habitat du projet.

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher d'habitat que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant
- le Changement de destination de surface de plancher vers l'habitat

- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat
- Le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale doit être arrondi systématiquement au nombre entier supérieur (ex. : 4,1 LLS = 5 LLS).
- Il pourra être exigé une ventilation des LLS selon leur type de financement.
- Les permis d'aménager sont considérés comme des opérations et sont soumis aux règles énoncées ci-avant. Les demandes d'autorisation de permis d'aménager doivent identifier les lots dédiés aux logements sociaux.

En secteur Uaa sont autorisés sous condition :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économiques, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone. Ces activités ne doivent pas présenter de gênes sonores, visuelles, ou olfactives pour les logements se situant à proximité.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ua et Ub sont autorisés sous condition :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains et des piscines
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme,
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existant pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage,
- Pour chaque bâtiment principal, les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme sont limitées à deux (hors piscine)
- Les projets de construction, doivent prévoir un cellier ou un cave affecté à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher.
- ✓ **En zone Ua uniquement :** Les constructions ou extensions à usage d'activités économiques, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone. Ces activités ne doivent pas présenter de gênes sonores, visuelles, ou olfactives pour les logements se situant à proximité. Les constructions à vocation artisanale, ne devront pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- ✓ **En zone Ub uniquement :** Les constructions ou extensions à usage d'activités économiques, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone. Ces

activités ne doivent pas présenter de gênes sonores, visuelles, ou olfactives pour les logements se situant à proximité. Les constructions à vocation artisanale, ne devront pas dépasser 150 m² de surface de plancher et les cellules commerciales ne devront pas dépasser 150 m² de surface de vente. Un projet d'ensemble commercial présentant plusieurs cellules commerciales d'une surface de vente comprise entre 0 et 150 m² chacune ne pourrait être autorisé.

En secteur Ue, sont autorisées sous condition :

- Toute construction nouvelle de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Um, sont autorisées sous condition :

- Les habitations nouvelles si elles ne compromettent pas le fonctionnement d'une activité économique existante.
- Les extensions des habitations existantes si elles ne compromettent pas le fonctionnement des activités économiques.
- L'artisanat dès lors que la surface de plancher de tous les bâtiments ne dépasse pas 400 m² et si l'activité n'occasionne pas de gênes pour les habitations existantes.
- Les changements de destination des constructions existantes pour de l'habitat ou de l'artisanat, avec les deux prérequis précédents.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains et des piscines

En secteur Ur, sont autorisées sous condition :

- Les équipements, constructions, installations et nécessaires aux services publics de transport autoroutier ou d'intérêt collectif.

En secteur Ux, sont autorisés sous condition :

- Une habitation nécessaire aux activités de gardiennage si la surface de plancher ne dépasse pas 50 m², et intégrée dans le volume de la construction,
- Les extensions, adaptations, réaménagements, des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les risques sur le secteur concerné et sur les zones d'habitations limitrophes.
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés,
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains,
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme,

- Les dépôts de graviers, sables, granulats liés à une activité existante

En secteur Uy sont autorisés sous conditions :

- Les commerces à condition qu'ils répondent à des besoins locaux.

Dans les secteurs identifiés au titre du L151-23 :

- Plusieurs secteurs sont identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme au regard de la présence :
 - De pelouses sèches riches en biodiversité ;
 - De zones humides ;
 - De zones Natura 2000 ;
 - De corridors écologiques.
- En Zone UM concernée par un secteur L. 151-23 CU :
- En secteur Um, sont en outre autorisées les constructions sous réserve de ne pas perturber ni entraver la circulation de la faune.

Dans les secteurs identifiés au titre du L.151-16 :

- Les changements de destination des rez-de-bâtiments sont interdits, ils peuvent être affectés uniquement à des commerces de proximité ou à des activités de services.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-41 5° :

- La commune de Marignier est concernée par une servitude d'attente de projet, dite de « gel » sur une partie du secteur des bords du Giffre, comme mentionné au plan de zonage. Cette servitude encadre pour une durée au plus de cinq ans dans les l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce secteur, les constructions ou installations. Au sein de ce périmètre :
 - Sont autorisées, l'adaptation le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve d'être limitée à 20 m² de Surface de Plancher (SDP).
 - Sont interdites, les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m² de Surface de Plancher (SPD), en dehors des équipements et/ou installations d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour toutes les zones U :

3.1 Dispositions concernant les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire de voirie.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers :

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

Cas particulier : accès sécurisé et routes départementales

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

3.2 Dispositions concernant les voiries existantes

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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

Pour l'ensemble de la zone U :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées ouvertes au public devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres en zone Ua et Ub, et de 6 mètres en zone Ux et Uy

Les voies privées non ouvertes au public, internes à une opération, pourront présenter une largeur inférieure sous réserve d'être adaptées à l'importance des constructions à desservir.

Un cheminement d'une largeur de 1,50 m minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

Pour les secteurs Uaa et Ue : aucune prescription particulière.

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

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées en dehors de la zone desservie par le réseau d'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 P.L.U.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif. Dans ce cas de figure, une étude sur la qualité de l'eau, certifiée potable, doit être fournie. Il s'agit de se référer au schéma directeur d'eau potable.

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

4.2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU et du règlement d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du P.L.U., toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. 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 au volume, à la composition et à la nature des effluents.

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif dimensionné pour cet effet. 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. Toutes les eaux des siphons de sols de garages pourront être dirigées vers des regards ou bacs de décantation autonomes et étanches. Ces dispositifs devront être vidangeables.

4.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conformes aux recommandations techniques prescrites en application du PPR, des annexes sanitaires du PLU et du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits ou massifs d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet « eaux pluviales ».

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales :
 - Pour les projets dont la surface est supérieure ou égale à 1 ha : débit de fuite de 10 L/s/ha
 - Pour les projets dont la surface est inférieure à 1 ha : débit de fuite de 3 L/s par projet.

Le dimensionnement des ouvrages s'effectue pour un événement pluvieux de récurrence décennale.

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

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

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est imposée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune pourra exiger aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Une grille de collecte des eaux pluviales devra obligatoirement être installée au débouché de toute voie privée ou ouverte à la circulation publique sur une voie ou emprise publique dès lors que la pente d'accès est supérieure à 5 %

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

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

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

Pour les constructions existantes, la commune pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

En secteur Uaa, secteur sous contrainte de la nappe phréatique du Giffre, en complément des points évoqués plus haut, les conditions suivantes doivent être respectées :

- Limitation de l'imperméabilisation
- Infiltration maximale des eaux pluviales, en allant dans la mesure du possible au-delà des prescriptions évoquées précédemment.
- Les volumes de rétention devront être maximum
- Les rejets en direction du Giffre sont interdits
- Les canalisations de surverses seront dirigées dans les réseaux d'eaux pluviales, place de la Mairie et dans une conduite en eau pluviale de diamètre 1000 mm située entre la Mairie et le Giffre.

4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 – Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la CCFG en vigueur.

Toute opération d'habitat collectif doit prévoir un espace commun de pleine terre destiné au compostage des biodéchets adapté à la taille de l'opération.

▶ Article U5 : Surface minimale des terrains

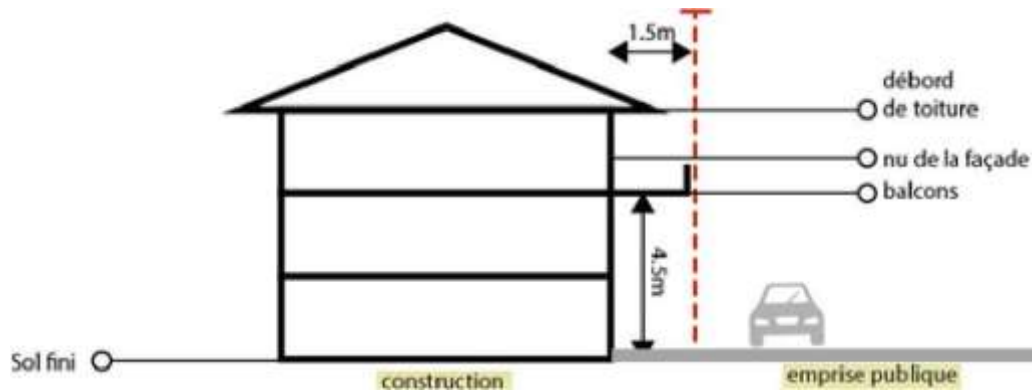
Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

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

6.0 – Généralités

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

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



Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de + 0.30 m pourra s'appliquer.

6.1 – Règles générales

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, un recul de :

- dans les secteurs Ua : un recul minimum de 5 m, soit être implantées à l'alignement existant ou futur des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile publique,
- dans les secteurs Ub : un recul minimum de 6 m.
- dans les secteurs Uaa, l'implantation est libre.
- Dans les secteurs Ux/Uy/Um : un recul de 5m.

Ces reculs s'appliquent également sur les RD dans les zones agglomérées.

Dans les secteurs L151-19 identifiés au PLU, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Marignier.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les locaux déchets), ainsi que les garages à vélos,
- Dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- Dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- Pour les annexes légères si leur implantation ne perturbe pas la sécurité et la visibilité des voiries et des espaces de cheminements.

6.2 - Règles régissant les reculs minimums vis-à-vis des routes départementales (RD) classées hors agglomération :

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes :

- 18 m de l'axe des RD 6, 19, 26, 306, 406 ;

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD. Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

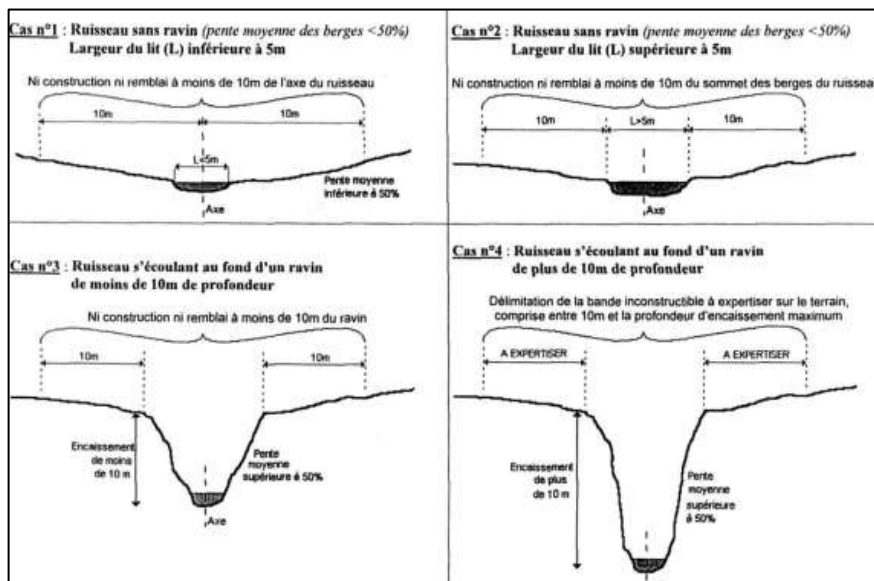
6-3- Cas particuliers

En zone Ub, dans la bande de recul définie au 6.1 et 6.2, il est possible d'implanter jusqu'à 3 m de recul, une annexe d'une hauteur maximale de 3,60 m.

En cas de sinistre (donc hors cas de démolition volontaire), la reconstruction à l'identique dans le volume existant est autorisée.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.



Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0 – Généralités

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

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 toiture, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

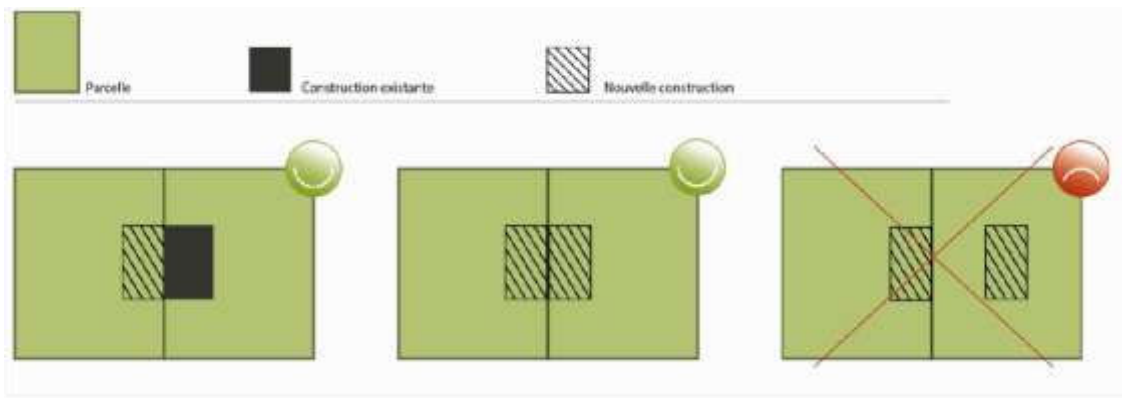
7.1 – Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :

- dans les secteurs Ua : à 4m.
- dans les secteurs Uaa : l'implantation est libre.
- dans les secteurs Ub, Uy, Ue, Ux, Um : à 5m.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

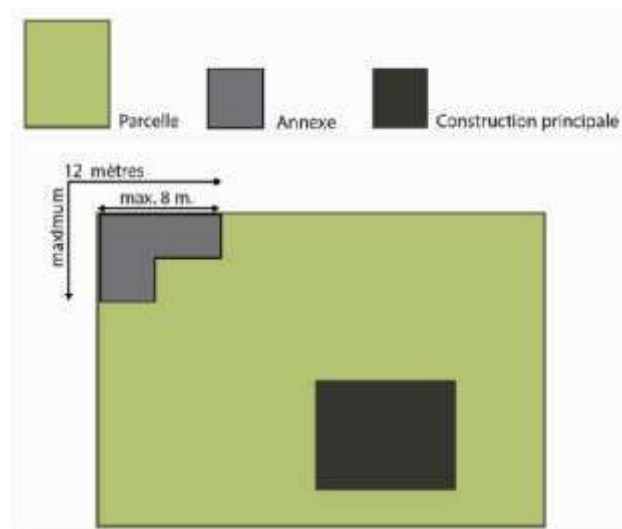
- lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- dans le cas de constructions simultanées, où seules les limites externes sont étudiées.



Dans l'ensemble des secteurs de la zone U :

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,60 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,



Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de + 0.30 m pourra s'appliquer.

- Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.
- En cas de démolition, la reconstruction dans le volume initial est autorisée.
- Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles de l'article 7 s'appliquent.

La distance comptée horizontalement entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres en zone Ua et en zone Ub

► Article U9 : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES.) s'appliquant à toutes les constructions¹ érigées sur la parcelle :

¹ Se reporter à la définition du CES située dans le glossaire.

Secteurs	Coefficient d'emprise au sol
En secteurs Uaa, Ue, Ur	Non réglementé
En secteurs Ua	Ne doit pas dépasser 0.50
En secteurs Ub, Um	Ne doit pas dépasser 0.30
En secteurs Ux et Uy	Ne doit pas dépasser 0.60

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les dispositions du présent article sur le tènement foncier issu de la division.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les locaux déchets), ainsi que les garages à vélos.

► Article U10 : Hauteur maximale des constructions

10.0 – Généralités

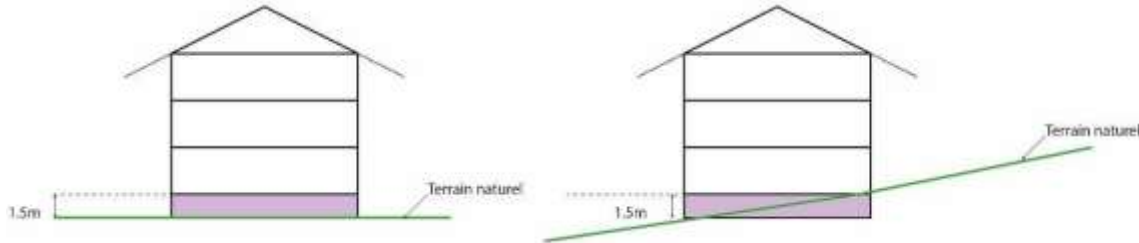
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires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

- au faitage pour les toitures à pan,
- au point le plus haut pour les toitures terrasse.

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

Dans toutes les zones U, sauf pour les secteurs Uaa et Ux/Uy :

- 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 de la dalle finie du rez-de-chaussée ne pourra se situer en dessous du terrain naturel ou existant. La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 5 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

10.1 – Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	<p>Uaa, les hauteurs maximales des constructions doivent être rattachées au : NGF 489 pour R+2+c NGF 491 pour R+3+c</p> <p>Ua = 15 m soit R+2+C-ou R+2+attique</p> <p>Ub et Um = 10,5 m soit R+1+C</p> <p>Ux,Uy = 15 m</p> <p>En zone Ue et Ur la hauteur n'est pas réglementée</p>
Annexe à l'habitation dans toutes les zones U (Sauf Ux et Uy)	3.60 m

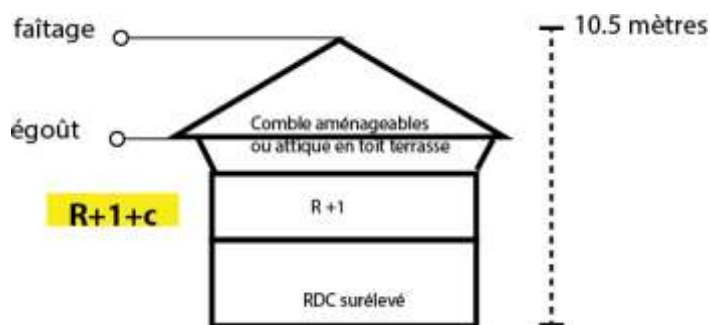


Figure 2 : Exemple schéma de la hauteur en zone Ub

10.2 : Dispositions particulières

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

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

▶ Article U11 : Aspect extérieur

11.0 – Généralités

Dans l'ensemble des zones U :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.1 – Implantation, volume, terrassement

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas à la zone Uaa.

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

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %, à l'exception des rampes d'accès aux stationnements souterrains.

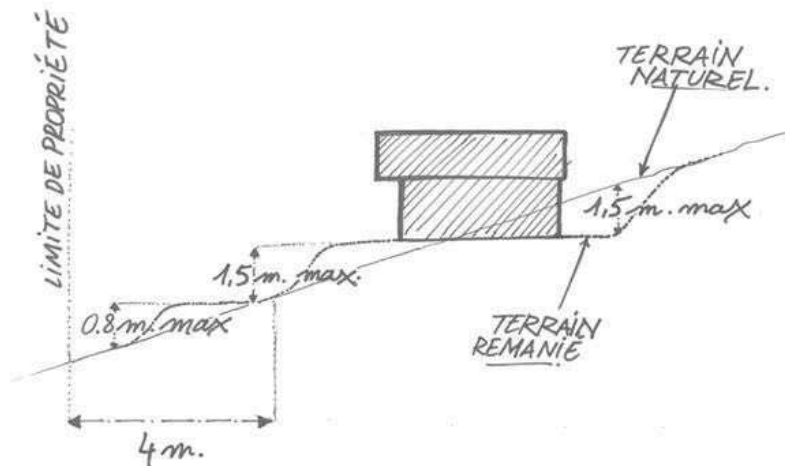


Figure 3 : Implantation en respect du terrain nature

11.2 – Aspect des façades

Dans l'ensemble des zones U, exceptées les zones Ux et Uy :

- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),
- Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes blanc cassé, gris, pierre claire, ocre.
- Les façades d'aspects pierre apparente et/ou bois sont autorisées, hors pastiche (chalet scandinave...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs), et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'unité et au caractère architectural du bâtiment.
- Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.
- En cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes définies au titre du L151-19 du CU :
 - o il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés,
 - o les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas,
 - o la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
 - o les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture,

- les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teinte moyenne à sombre, non brillante, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
- les volets seront à battants :
 - soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites),
 - soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle.
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.
- L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit. En cas de construction neuve :
 - une simplicité dans l'expression de l'architecture des façades sera recherchée en référence à la ruralité du bâti environnant.
 - il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons des constructions environnantes existantes.
 - l'emploi du bardage est autorisé en faible proportion par rapport à la superficie des façades.
 - les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
 - les bois, bardages et volets bois apparents seront de teinte moyenne à sombre, non brillante, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

Dans les zones Ux et Uy :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

11.3 – Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'interdiction des surfaces brillantes et réfléchissantes ne s'applique pas aux panneaux solaires.

La mise en place de panneaux solaires en toitures doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse à la construction. En cas de toitures à pans les panneaux solaires devront être intégrés dans le rampant du toit ou en bordure de toit, dans le cadre de toitures terrasses les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

Pour les toits donnant sur les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics, vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires qui pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Pour les toitures à pans, les débords de toiture doivent être d'au moins 1 mètre hors égouts de toiture. Dans tous les cas de figures, ces toitures doivent s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et paysager.

Toutefois, les débords de toiture des annexes jusqu'à 20 m² de surface de plancher ou/et d'emprise au sol ne sont pas réglementés.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise :

- dans les secteurs **Ua,Ub,Um** : entre 40 et 100 %,
- dans les secteurs **Uaa** : entre 50 et 70 %
- dans les secteurs **Ux, Uy, Ue, Ur** : aucune pente n'est imposée.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures...

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, sauf impossibilité technique, la pente de toit devra être identique

Les toitures terrasse, plates ou à faible pente, y compris pour les extensions, peuvent être admises :

- si elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager immédiat
- si la surface des fenêtres de toit ne dépasse pas 10 % de la surface totale de la toiture,

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Dans les secteurs des zone Uaa/Ua/Ub/Um

- les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge ou gris ardoise, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- les toitures terrasses (accessibles) doivent être végétalisées ou aménagées,
- les toitures plates (inaccessibles sauf pour une maintenance technique) ou à faible pente doivent être végétalisées en partie et d'aspect compatible avec l'environnement bâti.
- Dans le cadre de nouvelles constructions accolées à une construction existante la toiture devra reprendre la teinte de la toiture existante.
- Les matériaux utilisés doivent s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et paysager.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions publiques.

Dans les secteurs Ux, Uy, Ue, Ur

- Les toitures à pan peuvent être réalisées en autre matériau que les tuiles, de teinte brun-rouge ou gris ardoise. L'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,

11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

En zone Uaa, Ua et Ub, les clôtures situées au droit des voies publiques ou privées ouverte à la circulation devront obligatoirement comprendre un mur bahut et une clôture laissant passer la lumière du jour (grille, grillage et/ou système à claire-voie)

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les murs et murets remarquables existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.
- L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80m en tout point du dégagement de visibilité.

11.5 – Eléments techniques

Dans l'ensemble de la zone U :

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel,
- Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade,
- Les transformateurs EDF sont soumis à la réglementation générale concernant les toitures.

Si les antennes sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

11.6 – Mobilier urbain

Les candélabres devront être cohérents avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article U12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	<p>Pour les secteurs Ua,Ub, Um :</p> <p>2 places par logement, dont au moins 1 couverte toutes les 3 places réalisées.</p> <p>Pour les projets de 4 logements et plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place visiteur pour 4 logements
	<ul style="list-style-type: none"> - 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée ou en annexe, 1.5 m²/logement avec un minimum de 10 m² par opération. <p>Pour les secteurs Uaa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logements, non fermées, situées en sous-sol. Les places pourront éventuellement être fermées avec des grilles à mailles (elles doivent rester visibles et libres pour les véhicules) - 1 place visiteurs pour 3 logements <p>1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée, 1.5 m²/logement avec un minimum de 10 m² par opération</p>
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m ² de salle de restauration.
Construction à usage commercial	<p>1 place pour 50 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.</p> <p>En secteur Uaa : 1 place pour 60 m² en sous-sol et le maximum de place en aérien.</p>
Construction à usage artisanal et industriel	<p>1 place par emploi lié à l'activité avec un minimum de 3 places par entreprise.</p> <p>Dans le cadre d'activités destinées à recevoir du public le nombre de places de stationnements devra être calibré en conséquence.</p> <p>Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.</p>

Construction à usage de bureaux et de services	1 place par emploi lié à l'activité avec un minimum de 3 places par entreprise. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération Stationnement deux roues

En outre :

- Une place de stationnement doit présenter une dimension minimale de 2,40 m x 5 m
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les places de stationnement doivent être fonctionnelles et autonomes. Les voies de circulation des parkings souterrains ne pourront être inférieures à 6 mètres. Toutefois, les places commandées sont autorisées si elles sont affectées au même logement.
- Les aménagements liés au stationnement aérien doivent être réalisés en matériaux perméables sauf pour le secteur Uaa.
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

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

13.0 – Généralités

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

13.1 – Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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 marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.
- Pour les opérations d'habitat collectif, la marge de recul, non affectée, depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces verts collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).
- L'implantation d'émergences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.
- La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.
- La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.
- Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables, sauf dans le secteur Uaa.
- Dans les zones Uaa, Ua et ub, il est exigé pour toute nouvelle opération d'habitation individuelle (jusqu'à 2 logements) :
 - 50 % minimum d'espace vert de pleine terre
- Il est exigé pour toute nouvelle opération d'habitation d'au moins 3 logements soit :
 - Traité espaces verts de pleine terre sur au moins :
 - 25% de sa surface dans les secteurs Ua
 - 30% de sa surface dans les secteurs Ub,
 - Non réglementé en zone Uaa Et ce, hors voirie et stationnement.

Ces espaces doivent être suffisamment dimensionnés pour participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.).
 - aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
 - planté sur les aires de stationnement de surface, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les dispositions du présent article sur le tènement foncier issu de la division.
- L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.
- 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.

- Dans le cadre de l'édification de clôtures, elles devront respecter le schéma suivant afin de permettre le déplacement de la petite faune :

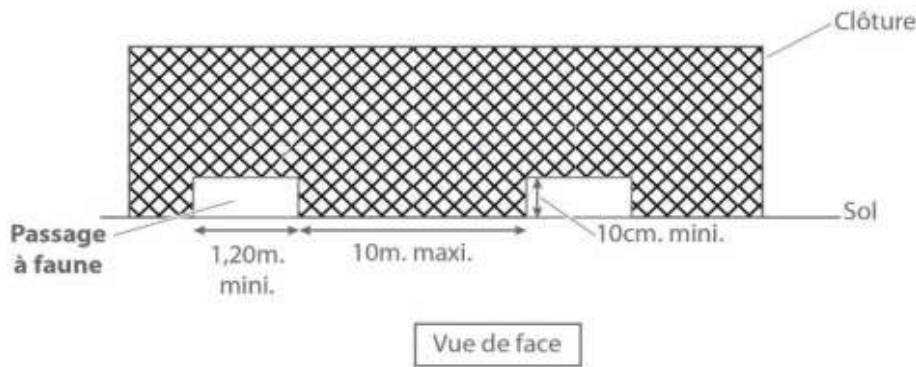


Figure 5: Adaptation des clôtures

13.3 – Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à la palette végétale annexée au présent règlement.

En outre, lorsqu'un projet nécessite l'arrachage d'arbres fruitiers, il est nécessaire de replanter les mêmes espèces et dans les mêmes proportions sur le tènement d'assiette du projet.

Il est recommandé de traiter 5 % de l'emprise totale des espaces verts avec des arbres fruitiers locaux.

En secteur Uaa, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

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

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

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

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

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

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

► Caractère de la zone

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

Le PLU comporte quatre secteurs 1AU indicés, dits « ouverts » destinés à recevoir une urbanisation organisée à court et moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) porte sur chacun des secteurs. Les occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs doivent répondre aux exigences du règlement et de l'OAP relative à chaque secteur.

Le PLU comporte également deux secteurs 2AU, dits « fermés ». Les secteurs concernés par ce zonage sont actuellement inconstructibles mais pourront être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU. Ces secteurs « bloqués » ne sont pas réglementés.

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

► Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à Autorisation et à enregistrement,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que la présence permanente de véhicules non roulants,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur 1AUm, sont interdits :

- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- Les constructions à usage commercial de toute nature, sauf dans le cadre d'une activité artisanale devant bénéficier d'un espace commercial réduit pour la commercialisation de produits manufacturés sur site,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur 1AUx, sont interdits :

- Les établissements hôteliers et de restauration,
- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières de l'article 1AU2 ci-après.
-
- **Pour les OAP n°9 et n°10 :** Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à autorisation et à enregistrement,
-
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
-

- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les piscines,
- Les constructions à usage commercial de toute nature, sauf dans le cadre d'une activité artisanale ou industrielle devant bénéficier d'un espace commercial réduit pour la commercialisation de produits manufacturés sur site,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que la présence permanente de véhicules non roulants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sur l'ensemble des secteurs AU indiqués ou « ouverts », sont autorisés sous condition :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains et des piscines
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique, artisanale, commerciale et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone,
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme,
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage,
- Pour chaque bâtiment principal, les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme sont limitées à deux (hors piscine)
- Pour les secteurs soumis à OAP, les prescriptions en matière de production de logement locatif social devront être respecté :

OAP n°2 OAP n°4 OAP n°5 OAP n°8 OAP n°11 OAP n°12 OAP n°13 OAP n°15	Minimum 35 % de logements sociaux, dont au sein de ces logements sociaux. Dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, une ventilation entre le Bail Réel Solidaire (BRS) et les logements locatifs sociaux pourra être proposée avec un maximum de 30% de logements en BRS.
--	---

- Les secteurs 1AUa et 1AUb doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 1AU** est conditionnée à une opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 1AU concernée, excepté si la programmation de logement dépasse les 30 logements. Dans ce cas, des tranches fonctionnelles comprenant à minima 30 logements est possible.
 - Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°5 est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.
 - *Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.*
 - *Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.*
 - Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°9, de l'OAP n°10 et de l'OAP n°16 pourra être prévue en deux tranches maximum.

Sur l'ensemble des secteurs 2AU dits « fermés » : toute nouvelle construction est interdite.

Dans les secteurs identifiés au titre du L151-23 :

Plusieurs secteurs sont identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme au regard de la présence :

- De pelouses sèches riches en biodiversité,
- De zones humides,
- De zones Natura 2000,
- De corridors écologiques.

Ainsi, afin de préserver ces continuités de tout obstacle qui pourrait entraver le passage de la faune, les constructions de toute nature, y compris les constructions agricoles, sont interdites au sein de ces périmètres. En outre, et pour le même motif, dans les secteurs agricoles ou naturels où existent des bâtiments d'habitation existants sont interdites les constructions et installations annexes des constructions principales existantes. Cependant, les travaux et installations liés à des aménagements légers nécessaires à la gestion, l'entretien, la découverte et la mise en valeur des milieux naturels, à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune sont tout de même autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

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

Cas particulier : accès sécurisé et routes départementales

"L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus".

3.2 Dispositions concernant les voiries existantes

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

3.3 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :**Pour l'ensemble des secteurs 1AU indicés :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées ouvertes au public devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres en zone 1AUa et 1AUb, et de 6 mètres en zone 1AUx et 1AUy. Dans le cadre de voirie en sens unique une largeur inférieure pourra être autorisée sans être inférieure à 3 mètres.

Les voies privées non ouvertes au public, internes à une opération, pourront présenter une largeur inférieure sous réserve d'être adaptées à l'importance des constructions à desservir.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,50 m minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

Un cheminement d'une largeur de 1,50 m minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

En outre, les projets devront proposer des caractéristiques compatibles avec les principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatif à chaque secteur 1AU indicé.

▶ [Article AU4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement](#)

Se référer à l'article 4 des zones U.

Pour le périmètre de l'OAP n°5 : se référer complémentairement aux principes d'aménagement de l'OAP

▶ [Article AU5 : Surface minimale des terrains](#)

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

▶ [Article AU6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques](#)

Les projets devront proposer des caractéristiques compatibles avec les principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatif à chaque secteur 1AU indicé.

6.0 – Généralités

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

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

6.1 – Règles générales

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes ou à créer un recul de :

- Dans les secteurs 1AUa : un recul minimum de **5 m**, soit être implantées à l'alignement existant ou futur des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile publique,
- Dans les secteurs 1AUb : un recul minimum de **6 m**,
- Dans les secteurs 1AUx : un recul minimum de 5 m.

Ces reculs s'appliquent également sur les RD dans les zones agglomérées.

Dans les secteurs L151-19 identifiés au PLU, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Marignier.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt Collectif (dont les locaux déchets), ainsi que les garages à vélos,
- Dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- Dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- Pour les annexes légères si leur implantation ne perturbent pas la sécurité et la visibilité des voiries et des espaces de cheminements.

6.2 - Règles régissant les reculs minimums vis-à-vis des routes départementales (RD) classées hors agglomération :

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes :

- 18 m de l'axe des RD en dehors des zones agglomérées.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD. Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

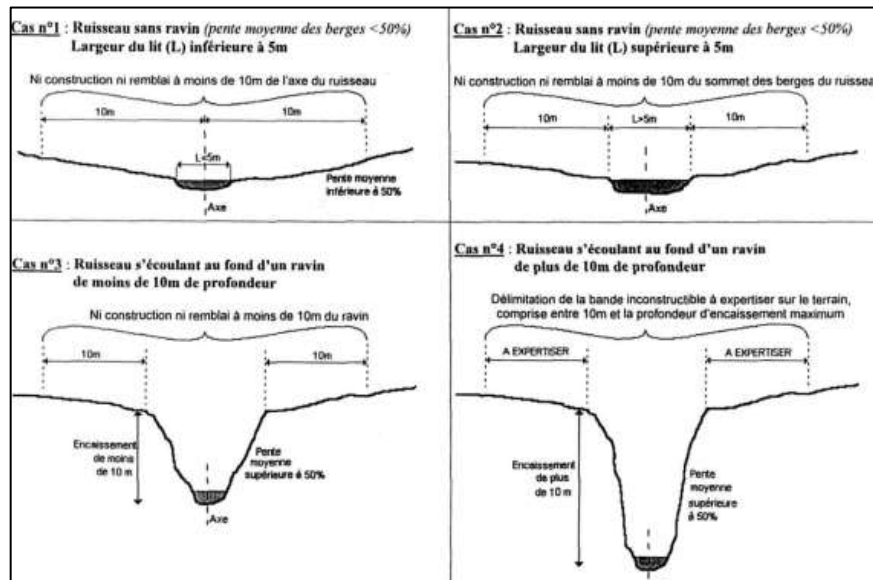
6.3 –cas particuliers :

En cas de sinistre (donc hors cas de démolition volontaire), la reconstruction à l'identique dans le volume existant est autorisée.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0 – Généralités

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

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

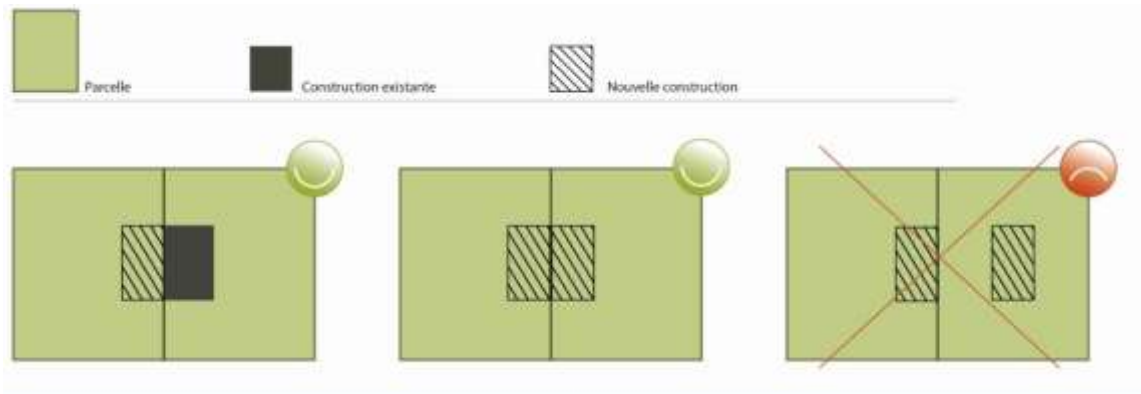
7.1 – Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :

- dans les secteurs 1AUa : à **4m**.
- dans les secteurs 1AUb : à **5m**.
- dans les secteurs 1AUx : à **5 m**.
- dans le cas d'une limite avec une zone U destiné à l'habitat (Ub) le recul devra être de **10 m** afin de garantir un espace tampon avec la zone résidentielle.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

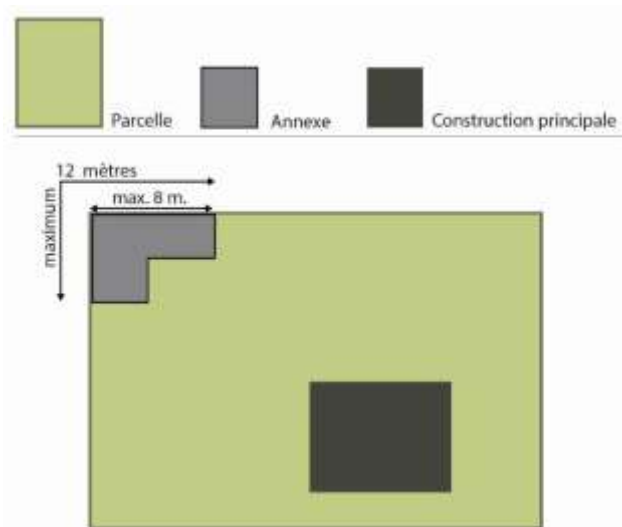
- lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- dans le cas de constructions simultanées, où seules les limites externes sont étudiées.



Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU :

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3.60 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.



Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

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

En cas de démolition, la reconstruction dans le volume initial est autorisée.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles de l'article 7 s'appliquent.

La distance comptée horizontalement entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres en zone 1AUa et en zone 1AUb.

▶ Article AU9 : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) s'appliquant à toutes les constructions² érigées sur la parcelle :

² Se reporter à la définition du CES située dans le glossaire.

En zone 1AUa

Ne doit pas dépasser 0.50

En zone 1AUb

Ne doit pas dépasser 0.30

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les dispositions du présent article sur le tènement foncier issu de la division.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les locaux déchets), ainsi que les garages à vélos.

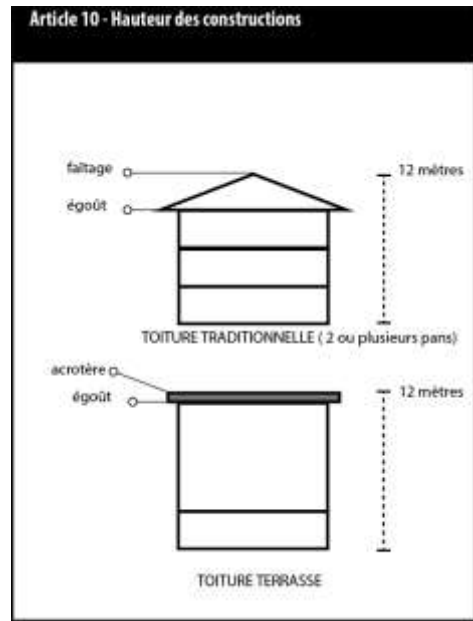
▶ Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des bâtiments doit être compatible avec les principes mis en œuvre par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

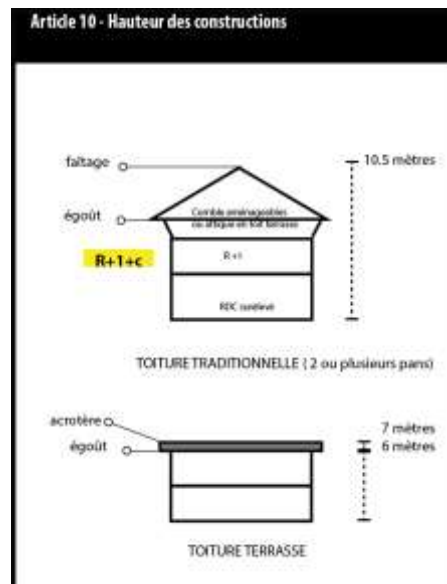
Dans les secteurs 1AUa la hauteur des constructions est limitée comme suit :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	12 mètres soit R+ 2+c
Annexe à l'habitation	3.60 m



Dans les secteurs 1Aub, la hauteur des constructions est limitée comme suit :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	10.5 mètres soit R+1+C pour les toitures traditionnelles à pans Dans le cadre de toiture plate/terrasse la hauteur ne devra pas dépasser 7 mètres à l'acrotère.



Annexe à l'habitation

3.60 m

Dans les secteur 1AUx, la hauteur des constructions est limitée comme suit :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	15 mètres

Dispositions particulières :

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

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

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► **Article AU11 : Aspect extérieur des constructions**

11.0 – Généralités

Dans l'ensemble des zones 1AU :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

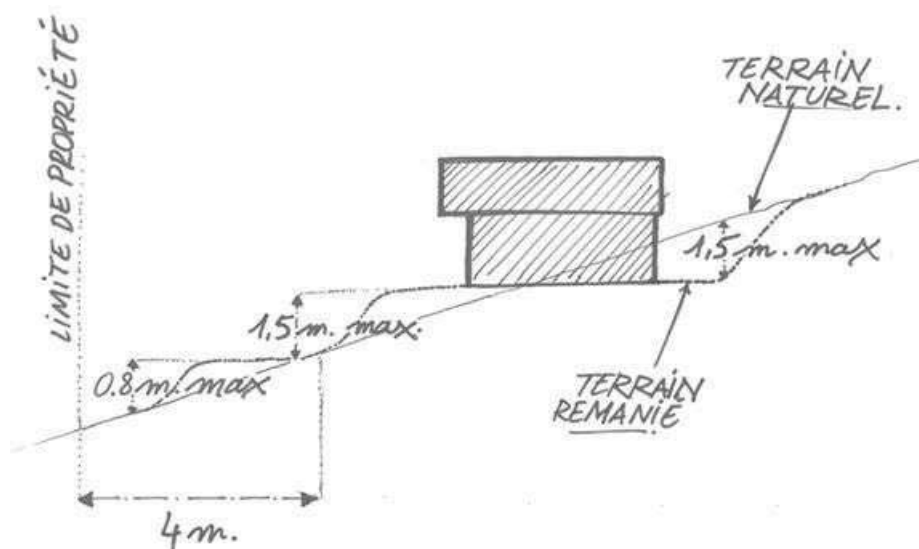
La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.1 – Implantation, volume, terrassement

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

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %, à l'exception des rampes d'accès aux stationnements souterrains.



11.2 – Aspect des façades

En zone 1AUx :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés,...),
- Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes blanc cassé, gris, pierre claire, ocre.
- Les façades d'aspects pierre apparente et/ou bois sont autorisées, hors pastiche (chalet scandinave,...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières,
- Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- Les façades présentant un aspect tôle sont interdites, sauf en zone 1AUx.
- En cas de construction neuve :
 - une simplicité dans l'expression de l'architecture des façades sera recherchée en référence à la ruralité du bâti environnant.
 - il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction.
 - l'emploi du bardage est autorisé en faible proportion par rapport à la superficie des façades.

- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

11.3 – Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'interdiction des surfaces brillantes et réfléchissantes ne s'appliquent pas aux panneaux solaires.

La mise en place de panneaux solaires en toitures doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse à la construction. En cas de toitures à pans les panneaux solaires devront être intégrés dans le rampant du toit ou en bordure de toit, dans le cadre de toitures terrasses les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires qui pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour les toits donnant les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Pour les toitures à pans, les débords de toiture doivent être d'au moins 1 mètre hors égouts de toiture. Dans tous les cas de figures, ces toitures doivent s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et paysager.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise :

- **dans les secteurs 1AUa et 1AUb** : entre 40 et 100 %,
- **dans les secteurs 1AUx** : aucune pente n'est imposée.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures...

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, sauf impossibilité technique, la pente de toit devra être identique

Les toitures terrasse, plates ou à faible pente, y compris pour les extensions, peuvent être admises :

- si elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager immédiat
- si la surface des fenêtres de toit ne dépasse pas 10 % de la surface totale de la toiture,

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Dans les secteurs des zones 1AUa/1AUb

- les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge ou gris ardoise, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- les toitures terrasses (accessibles) doivent être végétalisées ou aménagées,

- les toitures plates (inaccessibles sauf pour une maintenance technique) ou à faible pente doivent être végétalisées en partie et d'aspect compatible avec l'environnement bâti,
- Dans le cadre de nouvelles constructions accolées à une construction existante la toiture devra reprendre la teinte de la toiture existante.
- Les matériaux utilisés doivent s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et paysager.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions publiques.

Dans les secteurs 1Aux :

- Les toitures à pan peuvent être réalisées en autre matériau que les tuiles, de teinte brun-rouge ou gris ardoise. L'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,

11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

En zone AUa et AUb, les clôtures situées au droit des voies publiques ou privées ouverte à la circulation devront Obligatoirement comprendre un mur bahut et une clôture laissant passer la lumière du jour (grille, grillage et/ou système à claire-voie)

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les murs et murets remarquables existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.
- L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80m en tout point du dégagement de visibilité".

11.5 – Éléments techniques

Dans l'ensemble de la zone U :

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété,
 - o Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent.
 - o Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.
 - o Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel,
- Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade,
- Les transformateurs EDF sont soumis à la réglementation générale concernant les toitures.

11.6 – Mobilier urbain

Les candélabres devront être cohérents avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

▶ Article AU12 : Stationnement

Pour le périmètre de l'OAP n°5 : se référer complémentirement aux principes d'aménagement de l'OAP

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	<p>Pour les secteurs 1AUa et 1AUb :</p> <p>2 places par logement, dont au moins 1 couverte toutes les 3 places réalisées.</p> <p>Pour les projets de 4 logements et plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place visiteur pour 4 logements - 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée ou en annexe, 1.5 m²/logement avec un minimum de 10 m² par opération.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m ² de salle de restauration.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
Construction à usage artisanal et industriel	<p>Pour la zone 1AUx :</p> <p>1 place par emploi lié à l'activité avec un minimum de 3 places par entreprise.</p> <p>Dans le cadre d'activités destinées à recevoir du public le nombre de places de stationnements devra être calibré en conséquence.</p> <p>Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.</p>

Construction à usage de bureaux et de services	1 place par emploi lié à l'activité avec un minimum de 3 places par entreprise. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération Stationnement deux roues

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les places de stationnement doivent être fonctionnelles et autonomes. Les voies de circulation des parkings souterrains ne pourront être inférieures à 6 mètres. Toutefois, les places commandées sont autorisées si elles sont affectées au même logement.
- Les aménagements liés au stationnement aérien doivent être réalisés en matériaux perméables,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

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

13.0 – Généralités – Respect des principes énoncés dans les OAP

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

L'aménagement des secteurs 1AU devra respecter les principes définis dans les OAP.

13.1 – Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

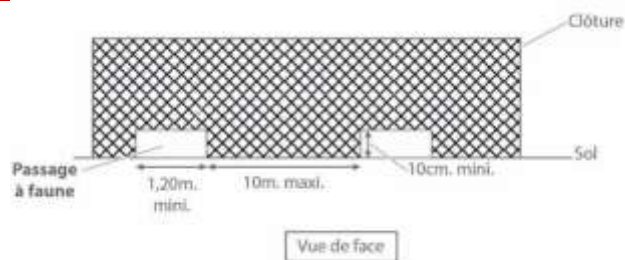
- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.
- La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative

en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

- Pour les opérations d'habitat collectif, la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).
- L'implantation d'émergences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.
- La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.
- La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.
- Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables, sauf dans le secteur Uaa.
- Il est exigé que le terrain d'assiette des opérations d'habitat d'une opération de 8 logements et plus soit :
 - o Traité en espace vert en pleine terre sur au moins :
 - 25% de sa surface dans les secteurs 1AUa
 - 30% de sa surface dans les secteurs 1AUb et 1AUx

Et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces doivent être suffisamment dimensionnés pour participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.).

- o Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- o Planté sur les aires de stationnement de surface, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- o planté sur les aires de stationnement de surface, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Pour les opérations d'habitat de 3 à 8 logements, il est imposé un minimum de 25% d'espaces verts de pleine terre.
- Il est exigé pour toute nouvelle opération d'habitation individuelle (jusqu'à 2 logements) :
 - 50 % minimum d'espace vert de pleine terre
- En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les dispositions du présent article sur le tènement foncier issu de la division.
- L'emploi d'encrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.
- 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.
- Dans le cadre de l'édification de clôtures, elles devront respecter le schéma suivant afin de permettre le déplacement de la petite faune :



13.3 – Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à la palette végétale annexée au présent règlement

En outre, lorsqu'un projet nécessite l'arrachage d'arbres fruitiers, il est nécessaire de replanter les mêmes espèces locales et dans les mêmes proportions sur le tènement d'assiette du projet.

Il est recommandé de planter 5 % du total des espaces verts avec des arbres fruitiers locaux.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

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

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

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

Pour le périmètre de l'OAP n°5 : se référer complémentairement aux principes d'aménagement de l'OAP

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

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

▶ Caractère de la zone

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

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

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

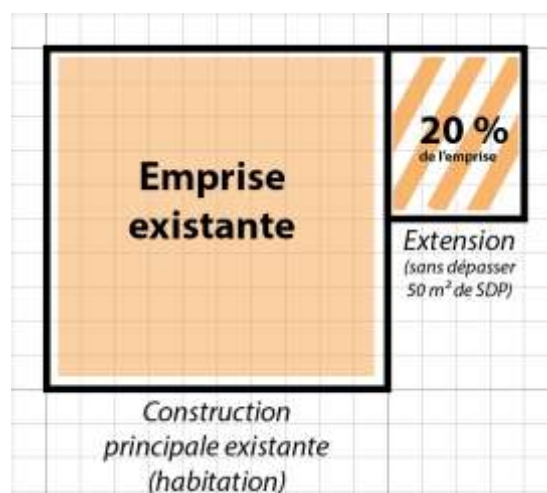
▶ Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, Av et Ap toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles citées à l'article 2.

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

En zone A et Av peuvent être autorisées :

- Les nouvelles constructions et installations à usage agricole ou de dépôt, nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les locaux de surveillance s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, sans dépasser **80 m²** de surface de plancher. Ces locaux (un par exploitation) doivent être intégrés au bâtiment d'exploitation ou accolés à ce dernier.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 20 % de l'emprise de la construction initiale,



- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels),

- Les affouillements pour la construction d'une piscine
- La réalisation d'une construction ou installation annexe non habitable (piscines incluses) liées à une construction principale :
 - Dans la limite de 2 à l'échéance du PLU, comprise celles existantes,
 - Représentant un total de 40 m² d'emprise au sol maximum,
 - Devant s'implanter à moins 20 m d'un point de la construction principale,

En zone Ap peuvent seule être autorisée :

- La réalisation d'infrastructures et d'équipements d'intérêt général nécessaire au bon fonctionnement des services publics.

Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre du L. 151-11-2° du code de l'urbanisme :

- Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments non agricoles existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :
- Les bâtiments³ identifiés au plan de zonage au titre du L. 151-11-2°, pour lesquels la sauvegarde est souhaitable avec un double souci de pouvoir utiliser l'existant, peuvent être affecté au logement et/ou de service dans le cadre d'un changement de destination, à condition que :
 - o le changement de destination devra nécessiter aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires, ni service public de déneigement ou autres.
 - o le cas échéant, une filière d'assainissement non collective, répondant aux besoins et conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU soit réalisée,
 - o le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
 - o le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation situées à moins de 100 mètres)

Dans les secteurs identifiés au titre du L151-23 :

Plusieurs secteurs sont identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme au regard de la présence :

- De pelouses sèches riches en biodiversité,
- De zones humides,
- De zones Natura 2000,
- De corridors écologiques.

Ainsi, afin de préserver ces continuités de tout obstacle qui pourrait entraver le passage de la faune, les constructions de toute nature, y compris les constructions agricoles, sont interdites au sein de ces périmètres. En outre, et pour le même motif, dans les secteurs agricoles ou naturels où existent des bâtiments d'habitation existants sont interdites les constructions et installations annexes des constructions principales existantes. Cependant, les travaux et installations liés à des aménagements légers nécessaires à la gestion, l'entretien, la découverte et la mise en valeur des milieux naturels, à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune sont tout de même autorisés.

³ Le service instructeur peut se référer au document annexé au PLU référençant les bâtiments identifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

▶ Article A3 : Accès et voirie

3.1 Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers :

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

Cas particulier : accès sécurisé et routes départementales

"L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus".

3.2 Dispositions concernant les voiries existantes

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

l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

La création de voies nouvelles en zone A desservant des parcelles en zone U est interdite.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

▶ Article A4 : Desserte par les réseaux

Se référer au règlement de la zone U.

▶ Article A5 : Surface minimale des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

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

6.0 – Généralités

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

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

6.1 – Voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de recul indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles bâtis traditionnels de la commune de Marignier.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les locaux déchets), ainsi que les garages à vélos,

- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.2 Voies départementales hors agglomération

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes :

- 18 m de l'axe des RD 6, 19, 26, 306, 406.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD. Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

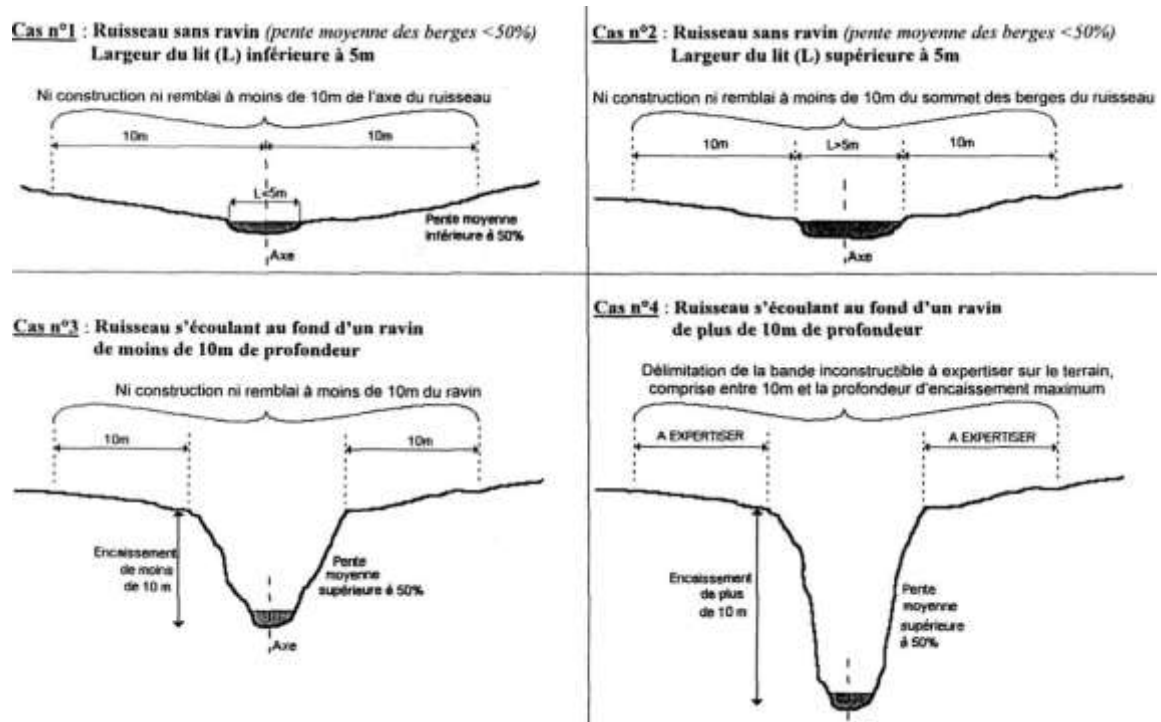
Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

6.3 Cas particuliers

En cas de sinistre (donc hors cas de démolition volontaire), la reconstruction dans le même volume initial est autorisée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0 – Généralités

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

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

7.1 – Règles générales

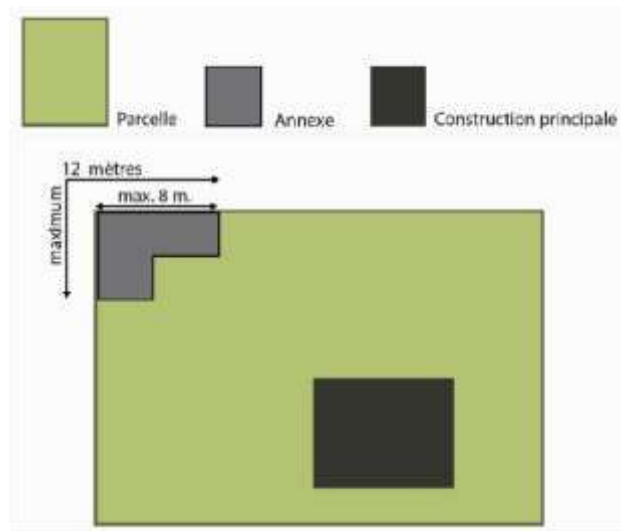
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :

- dans les secteurs A : à **5 mètres** minimum de recul.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone A :

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, à usage de stationnement ou d'abri bois, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3.60m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3.60 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,



— En cas de sinistre (donc hors démolition volontaire), la reconstruction dans le volume initial est autorisée.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

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

Non réglementé.

▶ Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé.

▶ Article A10 : Hauteur maximale des constructions

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

Type de Constructions	Hauteur maximale
En zone A	14 mètres
Annexe à l'habitation	3.60 m

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

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

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article A11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

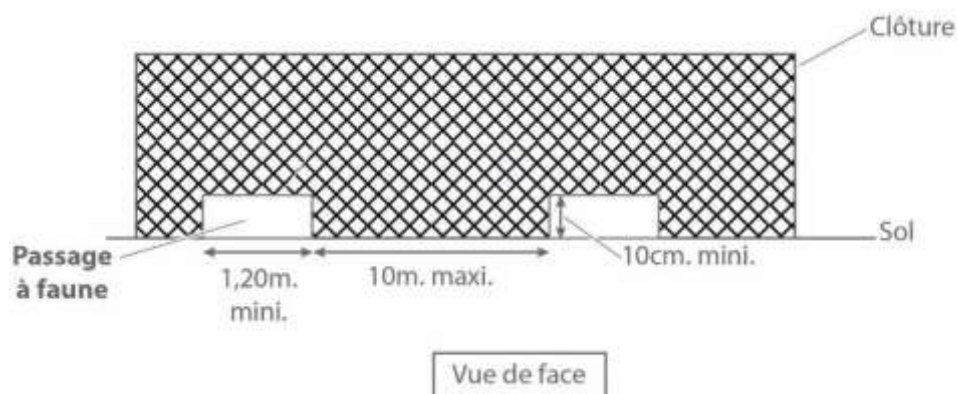
11.1– Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles devront respecter le schéma suivant afin de permettre le déplacement de la petite faune :



Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

Les clôtures situées au droit des voies publiques ou privées ouverte à la circulation devront obligatoirement comprendre un mur bahut et une clôture laissant passer la lumière du jour (grille, grillage et/ou système à claire-voie)

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les murs et murets remarquables existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80m en tout point du dégagement de visibilité.

▶ Article A12 : Stationnement

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

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction. Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

13.1 - Plantations :

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si des arbres doivent être abattus, ils doivent être remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige à planter sur la parcelle.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Par ailleurs, un nombre minimal d'arbres doit être planté sur la parcelle en fonction de la surface habitable (ou utile dans le cas d'activités autorisées).

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige.

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

13.2 – Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à la **palette végétale** annexée au présent règlement.

Lorsqu'un projet nécessite l'arrachage d'arbres fruitiers, il est nécessaire de replanter les mêmes espèces et dans

les mêmes proportions sur le tènement d'assiette du projet.

5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres fruitiers.

13.3 – Secteurs identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Plusieurs secteurs sont identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme au regard de la présence :

- De pelouses sèches riches en biodiversité,
- De zones humides,
- De zones Natura 2000,
- De corridors écologiques.

Au sein de ces secteurs, toutes occupations du sol sont interdites. La pratique agricole est tolérée, cependant les dispositifs de clôtures doivent impérativement permettre le déplacement de la grande et de la petite faune. Les abris-bois pour animaux sont interdits.

Seuls les travaux visant à maintenir ou à remettre en état les milieux naturels seront acceptés.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

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

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

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

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

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

▶ Caractère de la zone

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

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

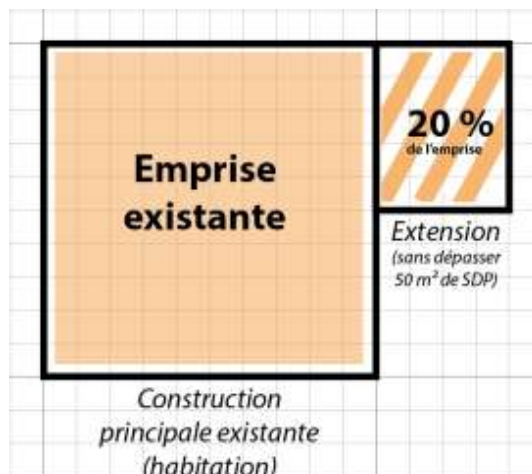
▶ Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles citées à l'article 2.

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

En zone N et Nf, sont autorisées sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être agriculteur ou exploitant forestier et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels),
- L'aménagement de voirie ou chemin existants sous réserve de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration au site,
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur au faîtage de 3,50 mètres maximum,
- Les coupes sont autorisées selon la réglementation en vigueur,
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et 20 % de l'emprise de la construction initiale,



- La réalisation d'une construction ou installation annexe non habitable (piscine exclu) liées à une construction principale :
 - Dans la limite de 2 à l'échéance du PLU, comprise celles existantes,
 - Représentant un total de 40m² d'emprise au sol maximum,
 - Devant s'implanter à moins de 10 m d'un point de la construction principale,
- La réalisation d'une piscine, liée à la construction principale, devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.
- Les dépôts de matériaux divers de manière temporaire et sous contrôle de la collectivité,

Seuls sont autorisés dans la zone Nalp :

- Les réhabilitations des bâtiments d'estives répondant à des besoins liés aux activités agricoles. Les chalets d'alpages ne faisant plus l'objet d'une utilisation agricole pourront être réhabilités/aménagés, si la destination est liée à activité professionnelle saisonnière. Cette autorisation est donnée par le Préfet, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Seuls sont autorisés dans la zone NI :

- Les aménagements et les constructions légers nécessaires au parc paysager et à la pratique des loisirs.

Seuls sont autorisés dans la zone Nt :

- Les aménagements et hébergements en lien avec une activité touristique reconnue.
- Les hébergements touristiques devront respecter un maximum de 5 lits par opérations, (1 lit = 20 m² de surface de plancher), sans dépasser 100 m² de surface de plancher.

Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre du L. 151-11-2° :

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments non agricoles existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

Les bâtiments⁴ identifiés au plan de zonage au titre du L. 151-11-2°, pour lesquels la sauvegarde est souhaitable avec un double souci de pouvoir utiliser l'existant, peuvent être affecté au logement et/ou de service dans le cadre d'un changement de destination, à condition que :

- le changement de destination devra nécessiter aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires, ni service public de déneigement ou autres.

- le cas échéant, une filière d'assainissement non collective, répondant aux besoins et conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU soit réalisée,
- le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
- le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation situées à moins de 100 mètres)

Dans les secteurs identifiés au titre du L151-23 :

Plusieurs secteurs sont identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme au regard de la présence :

- De pelouses sèches riches en biodiversité,
- De zones humides,
- De zones Natura 2000,
- De corridors écologiques.

Ainsi, afin de préserver ces continuités de tout obstacle qui pourrait entraver le passage de la faune, les constructions de toute nature, y compris les constructions agricoles, sont interdites au sein de ces périmètres. En outre, et pour le même motif, dans les secteurs agricoles ou naturels où existent des bâtiments d'habitation, sont interdites les constructions et installations annexes des constructions principales existantes. Cependant, les travaux et installations liés à des aménagements légers nécessaires à la gestion, l'entretien, la découverte et la mise en valeur des milieux naturels, sont tout de même autorisés, à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article N3 : Accès et voirie

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

⁴ Le service instructeur peut se référer au document annexé au PLU référencant les bâtiments identifiés.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

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

Cas particulier : accès sécurisé et routes départementales

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

▶ Article N4 : Desserte par les réseaux

Se référer au règlement de l'article de la zone U.

▶ Article N5 : Surface minimale des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

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

6.0-Généralités

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

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

6.1 Voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles bâtis traditionnels de la commune de Marignier.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les locaux déchets), ainsi que les garages à vélos,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.2 Voies départementales hors agglomération

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes :

- 18 m de l'axe des RD 6, 19, 26, 306, 406.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD. Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

6.3 Cas particuliers

En cas de sinistre (donc hors cas de démolition volontaire), la reconstruction dans le même volume initial est autorisée.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Marignier.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

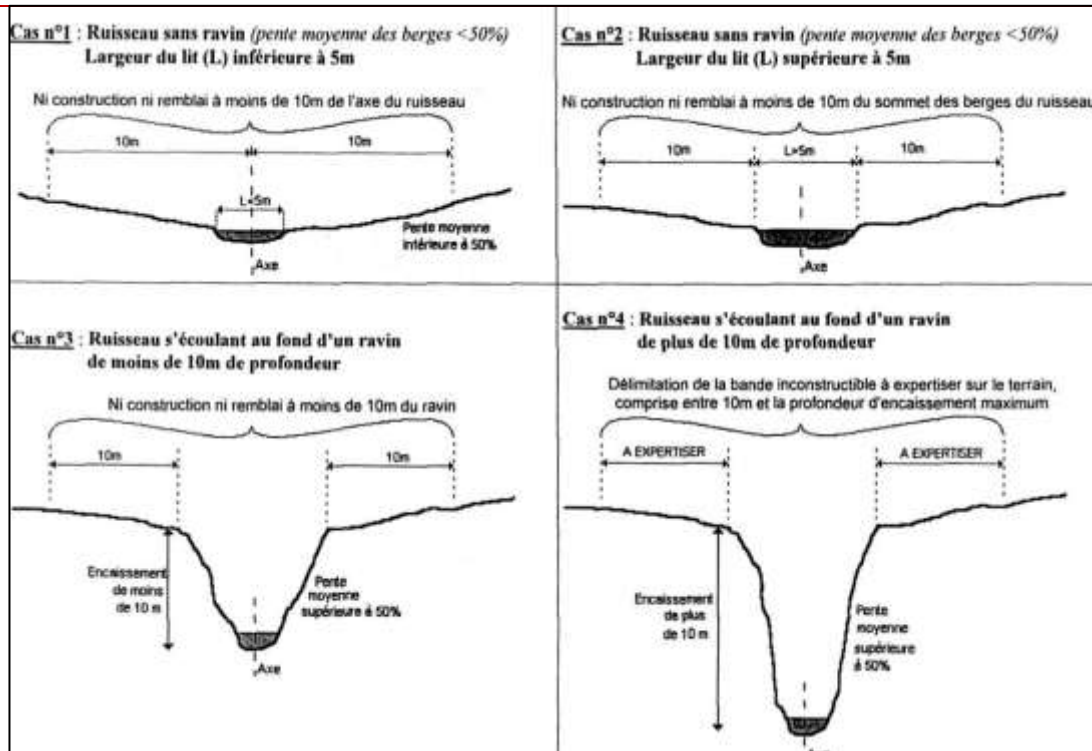


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

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

Généralités

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

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

Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis de construire valant division).

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

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

Non règlementé.

▶ Article N9 : Emprise au sol

En zone Nt :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant est de 0,25. Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres zones N, le C.E.S n'est pas réglementé.

▶ Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

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

- au faîtage pour les toitures à pans,
- au point le plus haut pour les toitures-terrasses.

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

En zone Nt :

La hauteur maximale des constructions doit être adaptée à une bonne intégration dans le site. Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres au point le plus haut pour les toitures terrasses.

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

▶ Article N11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

En zone Nt, les constructions devront respecter le cadre paysager, environnemental, et urbain.

▶ Article N13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

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

Le permis de construire peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

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

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si des arbres doivent être abattus, ils doivent être remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige à planter sur la parcelle.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Par ailleurs, un nombre minimal d'arbres doit être planté sur la parcelle en fonction de la surface habitable (ou utile dans le cas d'activités autorisées)

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige.

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

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à la palette végétale annexée au présent règlement.

Plusieurs secteurs sont identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme au regard de la présence :

- De pelouses sèches riches en biodiversité,
- De zones humides,
- De zones Natura 2000,
- De corridors écologiques.

Au sein de ces secteurs, toutes occupations du sol sont interdites. La pratique agricole est tolérée, cependant les dispositifs de clôtures doivent impérativement permettre le déplacement de la grande et de la petite faune. Les abris-bois pour animaux sont interdits.

Seuls les travaux visant à maintenir ou à remettre en état les milieux naturels seront acceptés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

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

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

PALETTE VÉGÉTALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoides</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

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

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

GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Corylus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRE <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHER DES BOIS <i>Amelanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHER <i>Amelanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT <i>Aulus vinds</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
COURNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emeris</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare

CONIFÈRES

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

PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA <i>Buddleia davidii</i>	3 à 5m							très courant
CHÉVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

PETITS ARBUSTES CADUCS

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