

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - RÈGLEMENT

OCTOBRE 2019



*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil municipal du
14/10/2019*

Le Maire, Alain BOSSON

Sommaire

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS MIXTES U _A / U _B / U _C / U _H	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS U _E	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U _Y	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U _Z	59
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	70
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	76
4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	90

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune d'ÉTREMBIÈRES.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique « Densification du tissu urbain »	Zone U et 1AU

II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de cinq ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

II.4 DEMOLITION

Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à déclaration préalable sur tout le territoire communal par délibération du conseil municipal du 27 août 2007.

II.5 CLOTURE

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal par délibération du conseil municipal du 27 août 2007, hors clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante, régulièrement édifiée, n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

II.7 CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport et délimitées par l'arrêté n°2011192-0073 du 11/07/2011, les **constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique** définies dans l'arrêté du 11 juillet 2011 annexé au présent PLU.

II.8 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

Application et respect du Plan de Prévention des Risques (PPR)

➤ Dans les **secteurs soumis à risques naturels** (secteurs concernés par les PPR-plans de prévention des risques), il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.

Dans les secteurs soumis à l'aléa rocheux, identifié par l'étude d'aléa rocheux du RTM en octobre 2013 (cf annexe du PLU)

- En zone d'aléa fort : il est interdit d'implanter tout nouveau bâtiment. Seuls sont autorisés l'entretien des bâtiments existants sans augmentation de la surface habitable ni modification dans l'usage qui augmenterait la valeur du bien. Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics dérogent à cette interdiction.
- En zone d'aléa moyen : le même principe que pour les zones d'aléa fort s'applique sur les secteurs non urbanisés, ce qui est le cas pour l'unique zone d'aléa moyen dans cette étude.
- Pour les zones qui seraient déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation, il serait demandé au pétitionnaire de produire une étude trajectographique précisant les conditions d'adaptation du projet au contexte.

II.9 PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les zones à enjeux 1 et 2 du SAGE de l'Arve

Dans les secteurs repérés au document graphique au titre de l'article R151-34-1° alinéa comme zones à enjeux 1 et 2 des nappes stratégiques pour l'alimentation en eau potable, sont interdits :

- les forages géothermiques y compris les forages géothermiques existants faisant l'objet de modifications substantielles (soumis ou non à une législation particulière de type législation « Loi sur l'eau »), au titre de leurs impacts cumulés significatifs en termes de prélèvements et de rejets dans les nappes stratégiques
- l'ensemble des nouveaux rejets soumis à la législation loi sur l'eau
- l'ensemble des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre du R.511-9 du code de l'environnement

La règle ne s'applique pas aux nouveaux IOTA (Installations Ouvrages Travaux et Activités) et ICPE répondant à un objectif d'intérêt général, ni au renouvellement ou extension de IOTA et ICPE existants, sous réserve que les pétitionnaires démontrent, dans le cadre de leur document d'incidence ou étude d'impact, une maîtrise renforcée des risques de pollution des eaux souterraines.

Dans les secteurs repérés au document graphique au titre de l'article R151-34-1° alinéa comme zones à enjeux 1, 2 et 3 des nappes stratégiques pour l'alimentation en eau potable, sont interdits :

- tout nouveau sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, en vue d'effectuer un prélèvement dans les eaux souterraines, au titre de la rubrique

- 1.1.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement (nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant le SAGE)
- tout nouveau prélèvement au titre de la rubrique 1.1.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement (nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant le SAGE).
 - les nouvelles installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) visés à l'article R.214-1 du code de l'environnement, correspondant aux nomenclatures suivantes (nomenclature en vigueur au jour de l'approbation du SAGE) :
 - 3.3.4.0 a) et b) : Travaux de recherche de stockages souterrains de déchets radioactifs
 - 5.1.3.0. a) b) d) e) f) g) : Travaux de recherche, de création, d'essais, d'aménagement ou d'exploitation des stockages souterrains soumis aux dispositions du décret modifié n° 2006-649 du 2 juin 2006,
 - 5.1.1.0 1° et 2° : Réinjection dans une même nappe des eaux prélevées pour la géothermie, l'exhaure des mines et carrières ou lors des travaux de génie civil,
 - 5.1.4.0 a) et b) : Travaux d'exploitation de mines
 - 5.1.5.0. : Travaux d'exploitation de stockages souterrains de déchets radioactifs,
 - 5.1.2.0. Travaux de recherche et d'exploitation de gîtes géothermiques,
 - 5.1.6.0. a) et b) : Travaux de recherches des mines. Cette interdiction ne s'applique pas aux IOTA susvisés répondant à un objectif d'intérêt général ou ayant obtenu des autorisations délivrées par l'Etat à la date d'approbation du SAGE.

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

- les prélèvements et les sondages, les forages, puits ou ouvrages souterrains destinés aux prélèvements pour l'alimentation en eau potable, l'amélioration des connaissances pour l'exploitation de l'eau potable et la surveillance des eaux
- les prélèvements et les sondages, les forages, puits ou ouvrages souterrains destinés aux prélèvements pour un usage autre que l'eau potable à condition qu'ils soient réalisés à une profondeur inférieure à 10 m sous le terrain naturel
- les renouvellements de prélèvements pour des activités existantes, si les volumes prélevés ne sont pas augmentés et si le pétitionnaire démontre, dans le cadre de son document d'incidence, que le déplacement de ce prélèvement n'est pas envisageable d'un point de vue technico-économique.

II.10 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme aux règles du présent PLU pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4 du règlement de chaque zone (point 4-4 / Hauteur).

II.11 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES (ARTICLES 4)

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 4,50 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

II.12 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES (ARTICLES 4)

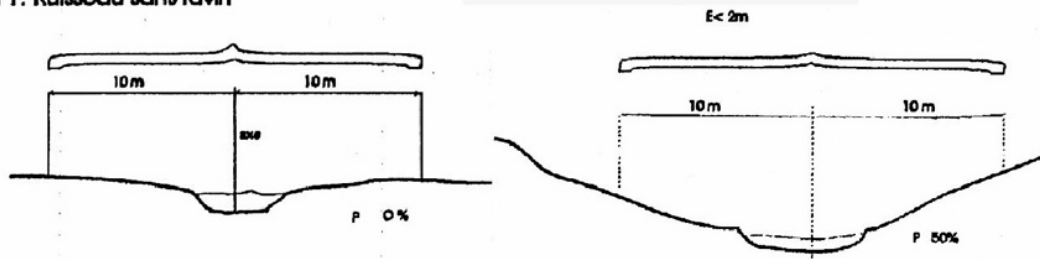
Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et

uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

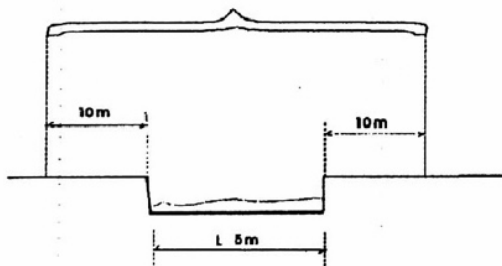
II.13 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU (ARTICLES 4)

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. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Sauf contrainte spécifiques du PPR, toutes constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'axe vis à vis des torrents et cours d'eau s'ils existent.

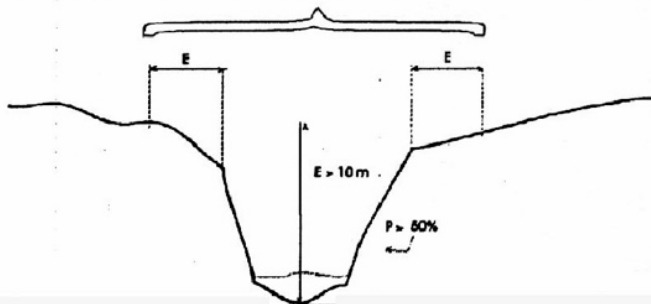
cas n 1: Ruisseau sans ravin



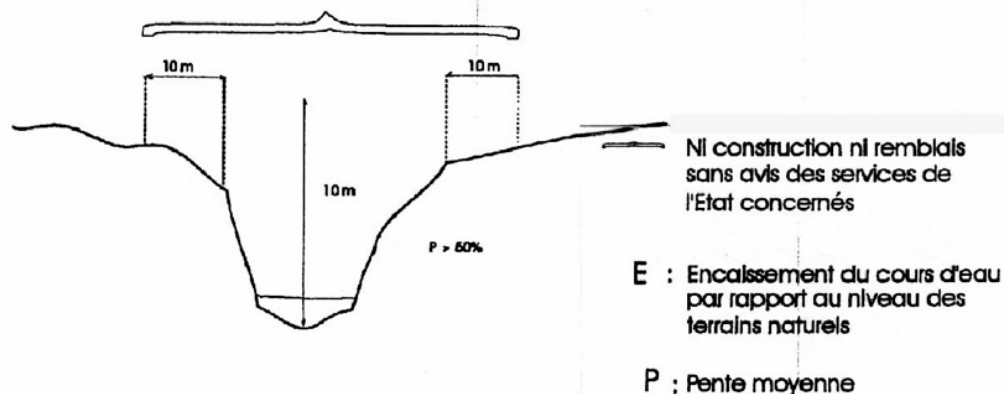
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



II.14 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 5)

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

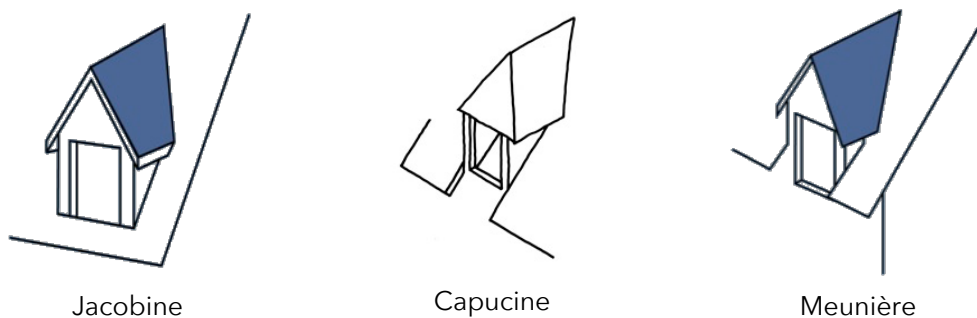
De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
- La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions des deux points ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.15 JACOBINES AUTORISÉES (ARTICLES 5)

Lucarnes :



II.16 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLES 7)

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes (en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme) :

- L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 300 mètres de ladite l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

II.17 DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES (ARTICLES 8)

ACCES

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires.

III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

IV : DÉFINITIONS

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

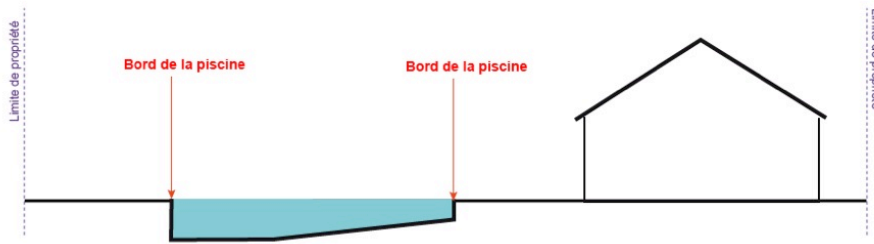
Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Bâtiment

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Bord du bassin de la piscine :



Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Chemin d'exploitation

Un chemin rural est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture

Tout type de construction : muret, grille, assemblage de panneaux, lice entre poteaux ..., ou alignement de végétaux, qui marque les limites d'un terrain.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les proportions ajourées de la clôture devront représenter au minimum les mêmes proportions que la partie pleine hors mur-bahut.

Clôture perméable à la faune sauvage

Clôture installée durablement et composées de 3 à 5 rangées de fils maintenus par des poteaux. Les rangées de fils permettent à la faune de passer contrairement à des clôtures avec treillis. Afin de garantir la perméabilité de la clôture pour la faune sauvage, les fils barbelés sont proscrits. La hauteur entre le sol et le premier fil doit permettre à la petite faune de passer dessous (15 cm). La hauteur maximum préconisée est de 1,30m afin que la grande faune (cervidés) puisse la franchir.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

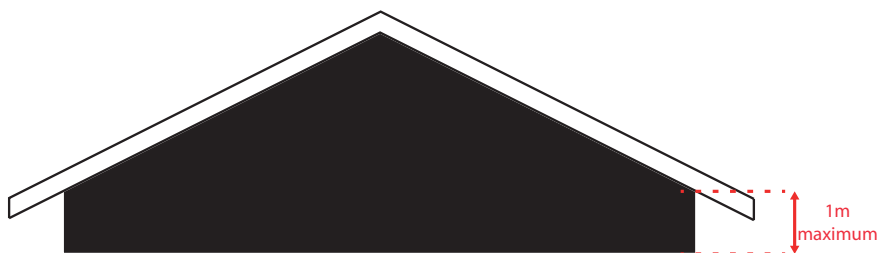
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Comble

Les combles correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage

- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Déblais

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

5 catégories : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

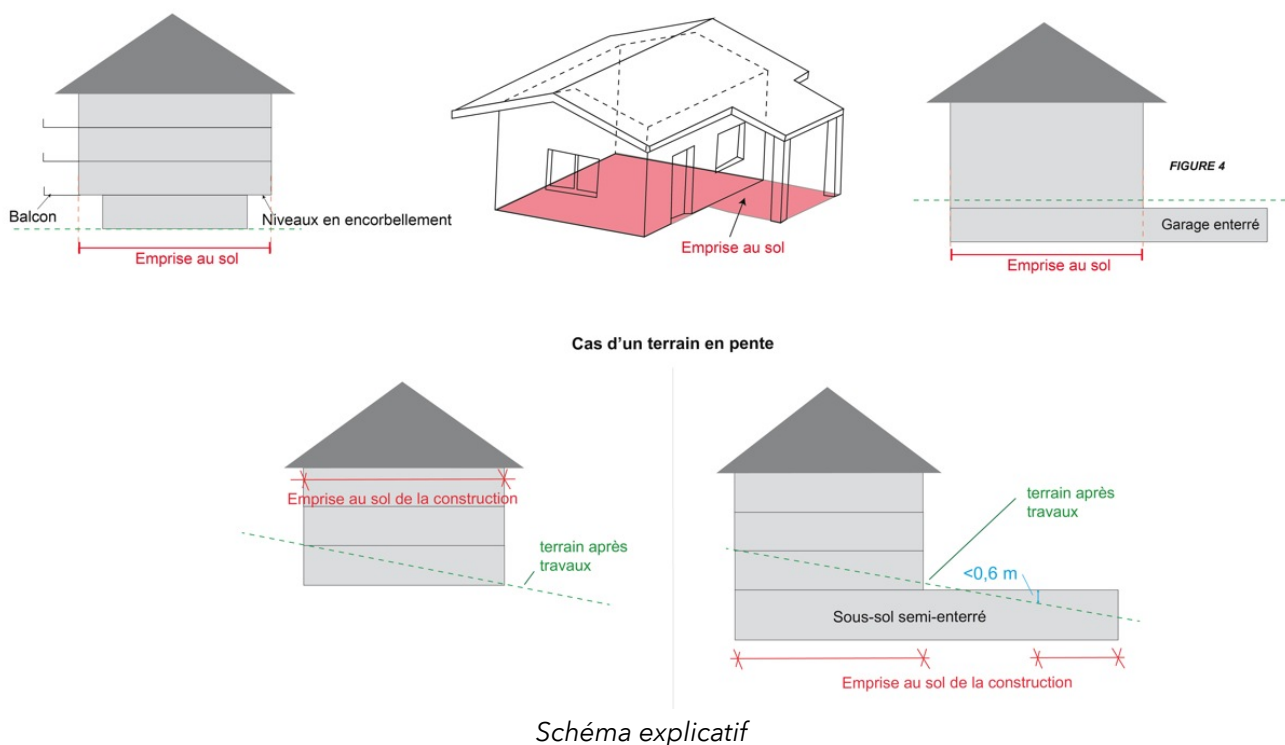
Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.60m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.
- Les locaux destinés aux deux-roues (cycles)

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Sont compris dans les espaces perméables :

- Les espaces verts de pleine terre ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables préciser ;
- les stationnement réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors graviers) ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ;

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux ainsi que le terrain après travaux, et tout point du bâtiment.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

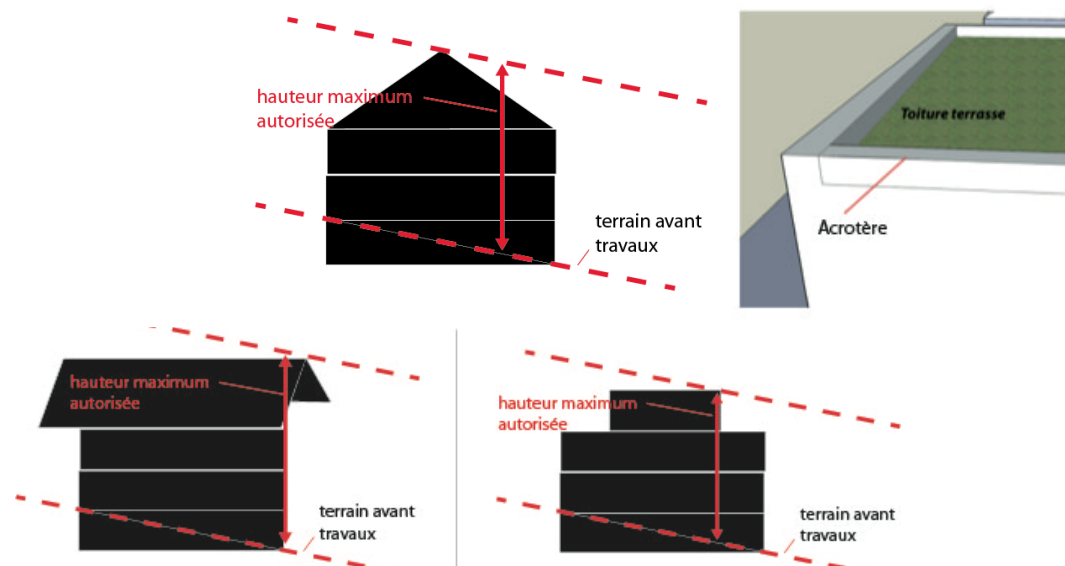


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs (dans la limite d'une hauteur de 2m maximum par rapport à la dalle haute du niveau supérieur), aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux

types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. 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 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).

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement abordable

Désigne un segment du marché du logement situé entre le logement social et le logement à prix dit « libre ». Il se destine aux ménages, qui ne sont « ni » les moins favorisés, « ni » les plus favorisés. Premier segment de la chaîne du logement à disparaître dans un contexte de marché immobilier tendu. Il peut-être du rôle de la collectivité :

- D'accompagner et orienter la production de logements neufs afin de permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire (en locatif et en accession) ;
- D'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins pour se loger à des conditions préférentielles et sécurisées.

Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposé par le marché local.

Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles il y rester ou à s'y installer.

Mur bahut

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une grille ou un grillage.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Niveaux des constructions

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Pan de toiture

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pergola

Tonelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur: normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Restauration

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

Sablière

Partie de la charpente, il s'agit de la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle porte les pieds des chevrons du toit.

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Secteur primaire

Le secteur primaire regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements.

Remarque : La classification n'est pas rigide ; selon le point de vue, les industries extractives peuvent être aussi classées dans le secteur secondaire. (source : www.insee.fr)

Secteur secondaire

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction). (source : www.insee.fr)

Secteur tertiaire

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire). (source : www.insee.fr)

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Sous-destination

Définitions issues de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Industrie	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.

Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties

communes intérieures.

Terrain

Le terrain correspond au tènement foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

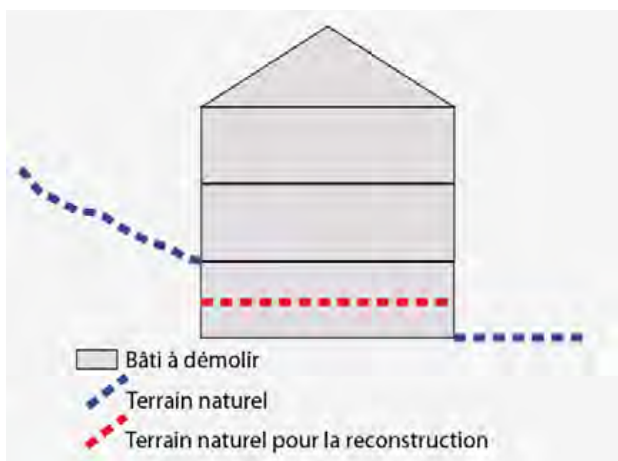


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS MIXTES Ua / Ub / Uc / Uh

Ua - Centres urbains d'Étrembières et du Pas de l'Échelle

Ub - Secteurs urbains voués à se densifier

Uc - Secteurs urbains à dominante d'habitat individuel

Uh - Secteurs correspondant au hameau historique des Pralets

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifique à la zone U.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE U 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

ARTICLE U 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ua 2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Ua	Ub	Uc	Uh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	A	A	A	A
	Hébergement	A	A	A	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C	C	C	
	Restauration	C	C	C	C
	Commerce de gros				
	Activité de service où s'effectue accueil du public	A	A	A	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	
	Cinéma				
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A	A	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Etablissements d'enseignement	A	A	A	
	Etablissement de santé et d'action sociale	A	A	A	
	Salles d'art et de spectacle	A	A		
	Équipements sportifs	A	A	A	
	Autres équipements recevant du public	A	A	A	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau	A	A	A	
	Centre de congrès et d'exposition				

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains de camping
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **L'artisanat et le commerce de détail :**
 - Secteur Ua : sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage :
 - Implantation de nouveaux établissements à condition que leur surface soit inférieure à 300 m² de surface de plancher par unité.
 - Extension des établissements existants jusqu'à 300 m² de surface de plancher totale
 - Secteur Ub, Uc : sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage :
 - Implantation de nouveaux établissements à condition que leur surface soit inférieure à 100 m² de surface de plancher par unité.
 - Extension des établissements existants jusqu'à 100 m² de surface de plancher totale

- **La restauration :**
 - Secteur Ua : sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage :
 - Implantation de nouveaux établissements à condition que leur surface soit inférieure à 300 m² de surface de plancher par unité.
 - Extension des établissements existants jusqu'à 300 m² de surface de plancher totale
 - Secteur Ub, Uc : sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage :
 - Implantation de nouveaux établissements à condition que leur surface soit inférieure à 100 m² de surface de plancher par unité.
 - Extension des établissements existants jusqu'à 100 m² de surface de plancher totale

- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone au titre de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

- Les **annexes, accolées ou non**, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale. Leur nombre est limité deux par unité foncière, plus une piscine. Les annexes accolées ne sont pas admises pour les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- **Bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :** La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

- **Pour les secteurs d'intérêt paysager et les alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :**
 - toute intervention fera l'objet d'une **déclaration préalable**
 - leur **abattage, arrachage, dessouchage est interdit**, sauf impératif de sécurité

- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les **aires de jeux et de sports** ouvertes au public.
 - les **aires de stationnement** ouvertes au public.

- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sont interdits ;
- En outre, il conviendra de respecter le **Plan de Prévention des Risques** applicable sur le territoire communal.

ARTICLE U 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser au moins 20% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale); de plus, dans les opérations supérieures à 5000 m² de surface de plancher, l'exigence précisée ci avant se décline en l'obligation de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux, et 10% de logements aidés locatifs ou en accession sociale ou abordable.

Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs de mixité sociale déterminés en application de l'article L151-15, dont la règle est précisée ci-après.

- **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

N° secteur	Secteurs	Détail de la règle
L1	Chef lieu 1 - 1AUa	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 50 % de logements aidés en locatifs aidés ou en accession abordable (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés). En tout état de cause, le programme doit comporter au moins 25% de logements locatifs aidés.
L2	Chef lieu 3 - Ua	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements locatifs aidés et de 10 % de logements en accession abordable (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L3	Sous Balme - 1AUc	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements locatifs aidés et de 10 % de logements en accession abordable (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L4	Sous Balme - 1AUb	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements locatifs aidés et de 10 % de logements en accession abordable (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L5	Bois Salève - 1AUa	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements locatifs aidés et de 10 % de logements en accession abordable (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L6	Rue de la République - 2AU	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements locatifs aidés et de 10 % de logements en accession abordable (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).

- **dans les emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4°** du Code de l'urbanisme, il est exigé des programmes de logements en faveur de la mixité sociale. Les programmes sont précisés dans le tableau ci-après :

N° servitude	Secteurs	Détail de la règle
M1	Combes Ouest	Le programme de logements prévoit au moins 1 logement locatif social (habitat adapté) destiné au relogement des gens du voyage.

- **De plus, au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme**, dans les secteurs repérés par les servitudes :

N° secteur	Secteurs	Détail de la règle
L1	Chef lieu 1 - 1AUa	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> • 20 % de logements T4 d'une surface habitable de 75 m² minimum • 10 % de logements T5 d'une surface habitable de 90 m² minimum
L2	Chef lieu 3 - Ua	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> • 20 % de logements T4 d'une surface habitable de 75 m² minimum • 10 % de logements T5 d'une surface habitable de 90 m² minimum
L3	Sous Balme - 1AUc	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> • 20 % de logements T4 d'une surface habitable de 75 m² minimum • 10 % de logements T5 d'une surface habitable de 90 m² minimum
L4	Sous Balme - 1AUb	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> • 20 % de logements T4 d'une surface habitable de 75 m² minimum • 10 % de logements T5 d'une surface habitable de 90 m² minimum

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Secteur Ua :

Afin de favoriser la mixité urbaine et dans le secteur défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, à savoir, la 1^{ère} épaisseur le long de la route de Saint Julien représentée au document graphique :

- Les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration ou à destination d'équipement d'intérêt collectif**, en **rez-de-chaussée**.
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comportant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente** à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.
- Le **changement d'usage ou de destination est interdit**.

Secteur Ub/Uc/Uh :

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

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

Dans le secteur Ua du Chef-lieu :

Les façades implantées doivent respecter un recul de :

- 10 m par rapport à l'axe de la D1206. L'objectif de la règle est de constituer un alignement des constructions assurant la continuité de l'effet de rue.
- 4 m de la limite d'emprise des autres voies, des voies communales et des voies privées ouvertes au public

Dans les autres secteurs Ua :

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 8 m de l'axe des RD1206 et RD2 en agglomération,
- 4 m de la limite d'emprise des autres voies, des voies communales et des voies privées ouvertes au public

Dans les secteurs Ub, Uc, Uh :

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 8 m de l'axe des RD1206 et RD2 en agglomération,
- 4 m de la limite d'emprise des autres voies, des voies communales et des voies privées ouvertes au public

Pour l'ensemble des secteurs Ua/Ub/Uc/Uh :

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute (A40) pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe de l'autoroute (A40) pour les autres constructions.
- 35 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les autres constructions.

Les extensions mesurées et aménagements du bâti existant sont exemptés des reculs par rapport aux RD hors agglomération sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

- Les dépassements de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.
- Les dépassements de toiture sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
 - la longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage.

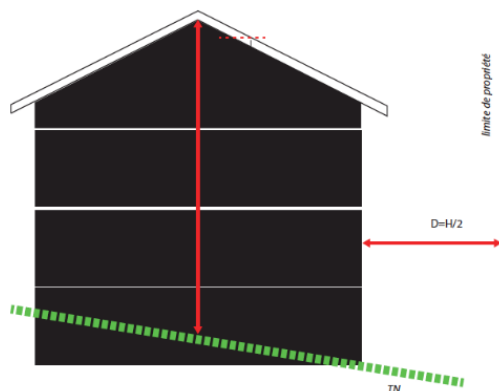
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les présentes dispositions qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 m**.

Cette distance sera portée à 10 m lorsque la limite séparative est en interface avec une zone Uz.



Retrait $\geq H/2$ et ≥ 4 m

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisine dans les cas suivants :

- lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
- lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 8 m minimum de tout point de la construction à édifier,
- lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

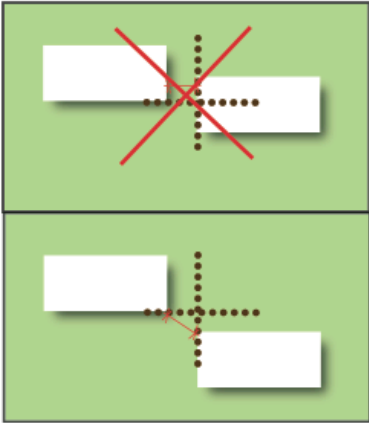
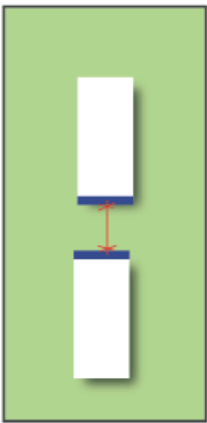
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines non couvertes, un retrait minimal de 4 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation

Secteurs	Règles
Ua	Non réglementé
Ub, Uc, Uh	<p>La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit être au moins égal à 8 m. • Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>Cas d'implantation en quinconce</p> <p>..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Cas d'implantation avec des murs pignons</p> <p>■ Mur pignon des bâtiments principaux</p> </div> </div> <p><i>Schéma illustratif (à titre indicatif)</i></p>

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

4-4/ HAUTEUR

Généralités

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

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point du bâtiment et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

Constructions situées en zone de PPR : Dans les secteurs autorisés la hauteur de la construction est fixée à partir du niveau de remblaiement demandé. (Cas général 0,50 m de remblaiement minimum).

Hauteur absolue

Secteurs	Règles
Ua	Construction principale : La hauteur ne doit pas dépasser 12 m maximum . Cette hauteur est portée à 15 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à R+3+Combles ou R+3+Attique
Ub	Construction principale : La hauteur ne doit pas dépasser 10 m maximum . Cette hauteur est portée à 13 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à R+2+Combles ou R+2+Attique
Uc	Construction principale : La hauteur ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none">• 8,5 m maximum pour les toitures en pente• 7 m maximum pour les toitures terrasse Cette hauteur est portée à 10 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à R+1+Combles .
Uh	Construction principale : La hauteur ne doit pas dépasser 8 m maximum . Cette hauteur est portée à 10 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à R+1+Combles. Les attiques sont interdits. Une hauteur différente pourra être admise, si une cohérence avec le bâti immédiatement voisin est démontrée.
Ensemble des secteurs	Annexes non accolées : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage.

Exception :

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Secteurs	Règles
Ua	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 .
Ub	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 .
Uc	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25 .
Uh	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 .

ARTICLE U 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

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

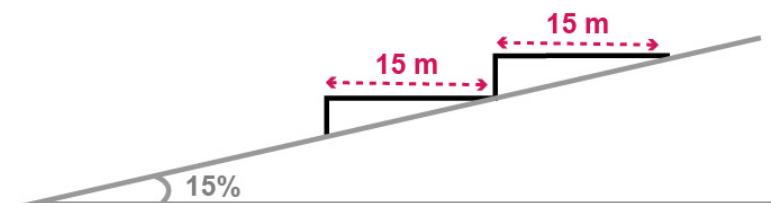
5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

L'orientation du faîtage des bâtiments doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.



La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Réhabilitation ou extension de construction présentant un intérêt architectural (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19),	Il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation. Les teintes blanches et vives sont interdites.
Constructions existantes	Les nouveaux percements doivent se conformer à l'équilibre des volumes
Constructions neuves	Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des bâtiments traditionnels existants, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade <u>De plus, secteurs Ub et Uc :</u> La longueur de façade des constructions ne devra pas excéder 22 m (hors débordements de toiture, d'auvent, et de balcon jusqu'à 1 m). <u>De plus, secteurs Uh :</u> Les volumes des constructions neuves devront se rapprocher de ceux des constructions existantes. Ainsi, la longueur de façade des constructions ne devra pas excéder 15 m (hors débordements de toiture, d'auvent, et de balcon jusqu'à 1 m).
Toutes constructions	L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc... Les finitions en rondins et l'aspect « madriers apparents » (style chalet) sont interdites. Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades. Les façades des annexes implantées à 1,90 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture. Les éléments techniques rapportés sur les façades seront de nature qualitative à être intégrés dans l'architecture du projet.
Loggias, bow-windows, balcons, coursives, marquises	La fermeture des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble des façades des constructions concernées, approuvé par le propriétaire, par la copropriété, l'architecte s'il y a lieu. <u>Balcons, bow-windows, coursives et autres ouvrages :</u> Leur construction en saillie sur le domaine public est autorisée sous réserve des contraintes du site. L'avancée à l'aplomb du domaine public n'excède pas 1,00 m et toute saillie est interdite au-dessous de 4,30 m. Leur construction soit prévue au permis de construire.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19) :

Les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces

règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m.

Typologie :

Toitures terrasses :

Secteurs	Règles
Ua, Ub, Uc	Les constructions à toiture terrasses sont autorisées.
Uh	<p>Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - annexe accolée - terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation - éléments restreints de liaison - dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) <p>et dans tous les cas, les toitures terrasses:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1,20 m ne sont pas comptés dans la surface. - ne peuvent être mises en place que sur des parties de bâtiments ne présentant qu'un niveau. - ne peuvent être appliqués à des annexes non accolées - ne sont admises que si elles sont végétalisées

Toitures à pans :

- Les constructions à toiture à pans sont autorisées. Dans ce cas, les toitures présenteront 2 pans ou une combinaison de pans. Les toitures à 4 pans sans arête faitière sont interdites (type pointe de diamant).
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale.
- Les pans de toiture principaux doivent avoir une pente homogène de 40 à 60%.
 Cette règle ne s'applique pas aux annexes non accolées, qui peuvent présenter une pente différente.
 Des pentes inférieures et toitures terrasses sont autorisées lors de raccordements de bâtiments.
 Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation, extension ou annexe accolée d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- La ligne principale de faîtage doit être déterminée en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

Les formes de toiture galbées sont autorisées.

Teintes :

Les teintes doivent s'harmoniser avec celles existantes (de teinte sombre et mate)

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 600 m² de surface de plancher.

Composition :

Les enseignes sur les toitures des constructions sont interdites.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés en se substituant aux tuiles lorsque les constructions en sont pourvues (sauf impossibilité technique).

Les verrières et vérandas conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Les couvertures de type bioclimatique sont autorisées.

En cas de toiture à pans, les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

Ouvertures en toiture :

Seules sont autorisées en toiture :

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 8 m
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10% de la surface totale de toiture.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné est autorisé en couverture.

L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent un des aspects cités précédemment.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum.

En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur
- Par des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Dans le cas de terrains présentant plus de 15% de pente, les murs bahut peuvent être interdits ou autorisés uniquement en terrasse.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales.

ARTICLE U 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

Toute opération de plus de 5 logements, ou de plus de 600 m² de surface de plancher doit disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement. La superficie d'espaces libres communs doit être au moins égale à 20% de la surface totale du tènement. Dans les opérations d'habitat, ils comprendront des aires de jeux pour enfants. L'attention de l'auteur du projet est attirée sur la nécessité de prévoir dans les parties végétalisées des espaces libres communs.

De plus, en secteur Ua, Ub, Uc : Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules. Pour toute opération supérieure à 250 m² de surface de plancher, 15 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont 50% en deux tenants maximum. La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction d'un espace vert d'un seul tenant.

De plus, en secteur Uc : Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront paysagées. Les terrasses réalisées sur les parkings souterrains seront végétalisées.

Les marges de reculement par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques sont traitées en espace commun paysagé, compatible avec les destinations des rez-de-chaussée.

Cas particulier pour secteur Ua : En cas de réalisation de logement en rez-de-chaussée, les marges de reculement donnant sur les voies et emprises publique (notamment la RD1206) ne peuvent pas être traitées comme des parties privatives des logements. Elles doivent être traitées en espaces ouverts au public, en lien avec le domaine public.

Les plantations existantes sont soit maintenues soit remplacées, soit reconstituées par des plantations équivalentes.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE U 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Les groupes de places de stationnement extérieur ou de garages, doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans les carrefours, cet accès doit être situé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies.

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Secteurs Ua, Ub, Uh Construction à usage d'habitation nouvelle	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement. Sauf contrainte spécifique liée au PPR, la moitié des places des logements seront enterrées (arrondi à l'entier inférieur).
Secteurs Uc Construction à usage d'habitation nouvelle	Il est exigé : <u>Dans le cas d'opération de moins de 5 logements ou 600 m² de surface de plancher</u> : 3 places minimum par logement dont une couverte <u>Dans le cas d'opérations supérieures ou égale à 5 logements ou 600 m² de surface de plancher</u> : 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement. La moitié des places des logements seront couvertes (arrondi à l'entier inférieur).

Tous secteurs :

Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation)	Il est exigé un minimum de 1 place par logement existant ou nouvellement créé.
Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
Pour toute opération de logements de plus de 250 m² de surface de plancher	Il est exigé des stationnements visiteurs : 1 place destinée aux visiteurs pour 3 logements, en plus des besoins propres à chaque logement (arrondi à l'entier inférieur).

Hébergement hôtelier et de tourisme Restaurant	Il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher.
Equipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat et Commerces de détail	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher.

7-2/ STATIONNEMENT DES CYCLES

Bâtiment d'habitation > 600 m² de surface de plancher ou > 5 logements	Il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération. Le local présentera une surface minimale de 3m ² . Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération suivantes : ⇒ 1 place vélo par logement
Artisanat et Commerces de détail Bureau	Il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération. Le local présentera une surface minimale de 3m ² . Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération suivantes : ⇒ bureau : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher ⇒ commerces et artisanat de détail : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de vente

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 5 %.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, la largeur de plateforme des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,50 m dont 5 m minimum de chaussée.

Pour les opérations desservant plus de 5 logements, ou de plus de 600 m² de surface de plancher, la plateforme des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne sera pas inférieure à 9 m.

Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

ARTICLE U 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans tous les cas, se reporter aux annexes sanitaires, jointes en annexe au présent PLU.

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable

9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux annexes sanitaires du P.L.U.

Toutefois, dans le secteur Uc, dans le secteur hors zonage d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis selon les conditions définies dans les annexes sanitaires.

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

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

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

9.3 - EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

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

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

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.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9.4 - RESEAUX SECS

Electricité

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

9.5 - DECHETS

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher, la réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ue

Zone Ue d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif

Caractère de la zone :

Le secteur Ue correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire.

Il existe un **secteur Uet**, correspondant à la gare de départ du téléphérique du Salève et aux aires de stationnement qui lui sont liées.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifique au secteur Ue.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE Ue 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE Ue 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ua 2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Ue	Uet
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	C	
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		C
	Restauration		C
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue accueil du public		
	Hébergement hôtelier et touristique		C
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
	Etablissements d'enseignement	A	A
	Etablissement de santé et d'action sociale	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A
	Équipements sportifs	A	A
	Autres équipements recevant du public	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau	C	C
	Centre de congrès et d'exposition		

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains de camping
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS:

- Les **habitations** ne sont admises qu'aux conditions suivantes :
 - Si elles sont à usage de logement de fonction et :
 - elles sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
 - elles sont directement liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
 - elles sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 75 m² de surface de plancher.
 - Si elles sont à usage de logements aidés
- Les **bureaux** ne sont admis qu'à la condition qu'ils soient liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
- Les **aires de stationnements**, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager
- Les **aires de jeux et de sports ouvertes** au public.
- La **réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux** au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- Le **Plan de Prévention des Risques** est à respecter

De plus dans le secteur Uet, sont admis :

- **L'artisanat et commerce de détail**, s'il est lié à l'activité touristique du téléphérique et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité créée
- **La restauration**, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité créée
- **L'hébergement hôtelier et touristique**

ARTICLE Ue 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ue 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique 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 m.**

Cette distance sera portée à 10 m lorsque la limite séparative est en interface avec une zone Uz.

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Tout autre ouvrage annexe lié à la construction, enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), escalier, mouvement de terre, sera implanté à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les présentes dispositions qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 m.**

Cette distance sera portée à 10 m lorsque la limite séparative est en interface avec une zone Uz.

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines, ne dépasse pas 8 m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

4-4/ HAUTEUR

Non règlementé, à condition prendre en compte notamment, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ue 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments 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.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Pour toute construction neuve, les façades devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.
Les façades des annexes implantées à 1,90 m au moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les matériaux de couverture contribueront à l'identité des équipements sur le territoire.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques.

ARTICLE Ue 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées de préférence avec des essences locales.

Les aires de stationnement à l'air libre seront paysagées.

ARTICLE Ue 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies. Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé. Le local présentera une surface minimale de 3m².

Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération suivantes :

- ⇒ 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 5 %

8-2/ VOIRIES

Seules les dispositions générales s'appliquent.

ARTICLE Ue 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans tous les cas, se reporter aux annexes sanitaires, jointes en annexe au présent PLU.

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer

complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable

9.2/ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux annexes sanitaires du P.L.U.

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

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

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

9.3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

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

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

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.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9.4/ RESEAUX SECS

Electricité

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

9.5/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets d'Annemasse Agglo.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uy

Zone Uy d'accueil des activités économiques

Il s'agit des secteurs d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement d'établissements industriels, artisanaux, d'hébergement hôtelier, des commerces et de bureaux.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur Uya, secteur de la zone Uy dédié principalement à l'artisanat et à l'industrie
- un secteur Uyb, secteur de la zone Uy dédié principalement aux bureaux
- un secteur Uyc, secteur de la zone Uy dédié principalement aux commerces
- un secteur Uyd, secteur d'accueil des activités extractives et des activités économiques qui leur sont directement liées

Le secteur Uyb situé entre la RD2 et l'A40 fait l'objet d'un périmètre de gel en application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme dans l'attente d'une étude globale d'aménagement du secteur.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques aux secteurs Uy.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE Uy 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE UY 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Uy 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Uya	Uyb	Uyc	Uyd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	C	C	C	
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A	
	Restauration			A	
	Commerce de gros				C
	Activité de service où s'effectue l'accueil du public	A		A	
	Hébergement hôtelier et touristique			A	
	Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Etablissements d'enseignement				
	Etablissement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacle				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat	A		C	C
	Entrepôt	C	C	C	C
	Bureau	C	A	C	C
	Centre de congrès et d'exposition				

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains de camping
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Les dépôts de véhicules,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs Uya, Uyb, Uyc, de plus sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les activités de type centrale à béton, plateforme de recyclage de matériaux inerte, vente en gros de matériaux inerte ou de matériaux issus de la production de carrière
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sont interdits ;

Dans le secteur Uya, l'artisanat de détail est interdit.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

Dans le secteur Uyb :

Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :

- Les adaptations, le changement de destination parmi les destinations admises dans le secteur, la réfection des constructions existantes.
- Les extensions, et les annexes (maximum 2, accolées ou non) dans la limite d'un total cumulé de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

Dans les secteurs Uya, Uyb, Uyc :

- Les **bâtiments à usage de logement** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
 - ils sont directement liés aux activités, équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
 - ils sont intégrés au bâtiment d'activité : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité et ne dépasse pas 75 m² de surface de plancher.
 - Il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité
 - Les extensions mesurées de 30 m² de surface de plancher maximum pour les bâtiments à usage de logements existants à la date d'approbation du PLU

Dans le secteur Uyd :

- Le **commerce de gros** est autorisé sous réserve d'être liés aux activités de carrière, de recyclage de granulats et matériaux inertes.
- **L'industrie** est admise uniquement pour les activités extractives et les activités qui leur sont directement liées : recyclage et traitement des matériaux, vente de matériaux, centrale à béton, ...

Dans les secteurs Uya, Uyc, Uyd :

- Les **bureaux** ne sont admis que s'ils sont liés aux activités autorisées dans le secteur et qu'ils soient intégrés au bâtiment principal.

Dans le secteur Uyc :

- **L'industrie et artisanat** ne sont admis que si ces activités sont compatibles avec les vocations principales de commerce et activités de services
- La surface des activités relevant de **l'industrie et de l'artisanat ne doit passer 300 m² de surface de plancher.**

Dans tous les secteurs :

- Les **entrepôts** sont autorisés sous réserve d'être indispensables aux activités réalisées sur le secteur et qu'ils soient intégrés au bâtiment principal.
- Les **aires de stationnements** liées aux activités sont admises à condition de faire l'objet d'un traitement paysager
- Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement** à condition que cette activité soit liée au fonctionnement ou à la vocation de la zone dans laquelle elle est implantée.
- Le **Plan de Prévention des Risques** est à respecter

ARTICLE Uy 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Uy 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

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

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 8 m de l'axe des RD1206 et RD2 en agglomération,
- 4 m de la limite d'emprise des autres voies, des voies communales et des voies privées ouvertes au public
- 50 m de l'axe de l'autoroute (A40) pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe de l'autoroute (A40) pour les autres constructions.
- 35 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les autres constructions.

Les extensions mesurées et aménagements du bâti existant sont exemptés des reculs par rapport aux RD hors agglomération sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

- Les dépassés de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.
- Les dépassés de toiture sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
 - la longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les présentes dispositions qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 m.**

Cette distance sera portée à 10 m lorsque la limite séparative est en interface avec une zone Ua, Ub, Uc, Uh, .

Dispositions particulières :

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,

- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum qui permette d'assurer un éclairage naturel suffisant des locaux ou de respecter les règles de sécurité.

Le recul minimum est fixé à 6 m.

4-4/ HAUTEUR

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

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point du bâtiment et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

Constructions situées en zone de PPR : Dans les secteurs autorisés la hauteur de la construction est fixée à partir du niveau de remblaiement demandé. (Cas général 0,50 m de remblaiement minimum).

Hauteur absolue

Secteurs	Règles
Uya	Construction principale : La hauteur ne doit pas dépasser 10 m maximum.
Uyb	Construction principale : La hauteur ne doit pas dépasser 7 m maximum.
Uyc	Construction principale : La hauteur ne doit pas dépasser 18 m maximum.
Uyd	Construction principale : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 18 m maximum. La hauteur des installations de traitement de matériaux et les centrales à béton n'est pas limitée.
Ensemble des secteurs	Annexes non accolées : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage.

Exception :

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Secteurs	Règles
Uya	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 .
Uyb	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 .
Uyc	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60 .
Uyd	Non réglementé

ARTICLE Uy 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,90 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

Les finitions en rondins sont interdites.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les typologies de toiture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures doivent être en terrasses ou faible pente (inférieur à 40%).

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Les enseignes sur les toitures des constructions sont interdites.

Les couvertures de type bioclimatique sont autorisées.

Les ouvertures en toitures

Seules sont autorisées en toiture :

- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10%
- Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les matériaux de couverture présenteront des teintes grises. L'emploi de matériaux d'aspect « bac acier » est autorisé s'ils présentent une teinte grise. L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

5-4/ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- Par des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Pour les clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Uy 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées, de préférence, avec des essences locales.

Pour toute opération d'aménagement, 10% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif.

Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.

Les aires de stationnement à l'air libre seront paysagées. Les terrasses réalisées sur les parkings souterrains seront végétalisées.

Les marges de reculement par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques sont traitées en espace vert paysagé, compatible avec les destinations des rez de chaussée.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Uy 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Construction à usage de logement	Un minimum de 2 places par logement.
Artisanat et commerce de détail Activité de service Commerce de gros	Au minimum une place de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher.
Restauration	Au minimum une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement par chambre
Industrie et artisanat Entrepot Bureau	Au minimum une place de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher.

7-2/ STATIONNEMENT DES CYCLES

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération. Le local présentera une surface minimale de 3m².

Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération suivantes :

- ⇒ 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Uy 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies, ne devront pas avoir une pente supérieure à 5 % dans les 5 derniers mètres avant raccordement à la voie.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, la largeur de plateforme des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 7,50 m dont 6 m minimum de chaussée. La chaussée devra comporter au moins un trottoir.

Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

ARTICLE Uy 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans tous les cas, se reporter aux annexes sanitaires, jointes en annexe au présent PLU.

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable

9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur

et notamment aux annexes sanitaires du P.L.U.

Toutefois, dans le secteur Uyc du Paradis, dans le secteur hors zonage d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis selon les conditions définies dans les annexes sanitaires.

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

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

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

9.3 - EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

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

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

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.

De manière générale et complémentaires aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9.4 - RESEAUX SECS

Electricité

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

9.5 - DECHETS

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher, la réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

Zone Uz correspondant aux infrastructures routières et ferroviaires

Ce sont des secteurs spécialisés par le caractère spécifiques des installations liés aux réseaux ferroviaires et structures autoroutières.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques au secteur Uz.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UZ 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont admises les constructions et installations liées à l'exploitation et à la gestion des infrastructures routières et ferroviaires, selon les conditions admises à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UZ 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ud 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Uz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	logement	
	hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- Les constructions, **installations, ouvrages et dépôts liés à la gestion et à l'exploitation de l'infrastructure routière et/ou autoroutière** et notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales, des transformateurs électriques.
- Les **constructions, installations, ouvrages et dépôts** à condition d'être indispensables au **fonctionnement du service public ferroviaire** réalisé par l'exploitant
- Les **constructions, installations et dépôts à condition d'être réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire** concernant l'accueil et l'hébergement de voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises
- Les **équipements publics et d'intérêt collectif** dans les conditions suivantes :
 - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.
 - En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site
- Les **installations et travaux divers** suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) : il doivent concerner que les

ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

- Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

ARTICLE UZ 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé ;

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UZ 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

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

Les constructions, ouvrages techniques et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, ouvrages techniques et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite séparative.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UZ 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,90 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

Les finitions en rondins sont interdites.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les typologies de toiture

Les toitures doivent être en terrasses ou faible pente (inférieur à 40%).

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Les enseignes sur les toitures des constructions sont interdites.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit.

Les couvertures de type bioclimatique sont autorisées.

Les ouvertures en toitures

Seules sont autorisées en toiture :

- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10%
- Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

Les matériaux de couverture présenteront des teintes grises. L'emploi de matériaux d'aspect « bac acier » est autorisé s'ils présentent une teinte grise. L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

5-4/ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- Par des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Pour les clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UZ 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées, de préférence, avec des essences locales.

ARTICLE UZ 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

7-2/ STATIONNEMENT DES CYCLES

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération. Le local présentera une surface minimale de 3m².

Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération suivantes :

- ⇒ 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UZ 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies, ne devront pas avoir une pente supérieure à 5 % dans les 5 derniers mètres avant raccordement à la voie.

8-2/ VOIRIES

Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

ARTICLE UZ 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans tous les cas, se reporter aux annexes sanitaires, jointes en annexe au présent PLU.

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux annexes sanitaires du P.L.U.

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

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

9.3 - EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque

ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

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

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

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.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9.4 - RESEAUX SECS

Electricité

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

9.5 - DECHETS

Non réglementé.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Zone 1AUindiciée

Les zones **1AU** sont des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AU comprend :

- **1AUa**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu et du centre du Pas de l'Échelle, répondant aux règles de la zone Ua et destinée à accueillir une densité forte (type logements collectifs)
- **1AUb**, correspondant aux zones de développement proches du Pas de l'Échelle et des Iles et répondant aux règles de la zone Ub ; ce secteur est destiné à une diversité des typologies d'habitat et à une densité moyenne (type petits collectifs et habitat intermédiaire)
- **1AUc**, correspondant aux zones de développement des Iles, destinées à recevoir une urbanisation moyennement dense à peu dense (type pavillonnaire et intermédiaire).

Les réseaux sont existants à proximité immédiate ou programmés à court terme. Ils peuvent donc être insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation pouvant donc nécessiter la mise en place de participations.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante.

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques aux zones 1AUindiciées.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE 1AUindicié 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

ARTICLE 1AUindicié 2- INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

Dans le secteur de prise en compte du risque d'inondation délimité en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme :

- Toute construction nouvelle est interdite ;
- Tout aménagement envisagé ne doit pas porter faire obstacle à la capacité d'écoulement du Petit Arve en cas de crue.
- Ce secteur peut recevoir les accès à la zone, les aménagements paysagers et les espaces ouverts au public.

ARTICLE 1AUindiqué 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUindiqué 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

ARTICLE 1AUindiqué 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

ARTICLE 1AUindiqué 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

ARTICLE 1AUindiqué 7- STATIONNEMENT

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUindiqué 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

ARTICLE 1AUindiqué 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Zone 2AU

La **zone 2AU** correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU.

Elle comprend :

- **2AU** : secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques aux zones 2AU.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE 2AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Toutes les constructions, installations et occupations du sol sont interdites, à l'exception de certaines destinations et sous destinations, occupations du sol et activités autorisées sous conditions définies à l'article 2-2

ARTICLE 2AU 2 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	2AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains de camping
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone au titre de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sont interdits ;
- En outre, il conviendra de respecter le **Plan de Prévention des Risques** applicable sur le territoire communal.
- La zone 2AU de la rue de la République ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après :
 - Renforcement préalable des réseaux et notamment du réseau AEP
 - Mise en place de disposition pour éviter toute incidence sur la nappe stratégique de l'Arve et sur le périmètre de protection de captage à proximité.
 - Renforcement de la desserte par les transports en commun
 - Réalisation d'une étude hydraulique démontrant qu'il n'y a pas d'inondabilité sur le secteur

ARTICLE 2AU 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser au moins 20% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale) ; de plus, dans les opérations supérieures à 5000 m² de surface de plancher, l'exigence précisée ci avant se décline en l'obligation de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux, et 10% de logements aidés locatifs ou en accession sociale.

Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs de mixité sociale déterminés en application de l'article L151-15, dont la règle est précisée ci-après.

- **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

N° secteur	Secteurs	Détail de la règle
L6	Rue de la République - 2AU	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements locatifs aidés et de 10 % de logements en accession abordable (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

Non réglementé.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7- STATIONNEMENT

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Les zones A sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifique à la zone A.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Toutes les constructions, installations et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles directement liées à l'agriculture et de certaines destinations et sous destinations, occupations du sol et activités autorisées sous conditions définies à l'article 2-2

ARTICLE A2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article A 2.2

L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées.

Destinations	Sous destination	A/C
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	C
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	C

	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	C
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains de camping
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération de toute nature
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs repérés au document graphique comme secteurs d'intérêt écologique au titre de l'article L151-23, sont interdits :

- les bâtiments agricoles

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Sont autorisés les **équipements publics ou d'intérêt collectif** à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Pour les **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme, sont admis leur réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal, le caractère architectural du bâti et de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « condition cumulatives pour l'évolution des constructions existantes ». Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- Les **éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L151-19** (murs) doivent être préservés et mis en valeur. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- **Pour les secteurs d'intérêt paysager et les alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme :
 - toute intervention fera l'objet d'une **déclaration préalable**
 - leur **abattage, arrachage, dessouchage est interdit**, sauf impératif de sécurité
- Pour les **constructions existantes à usage d'habitation**, dans la zone A et dans les secteurs sont admis :
 - les extensions des constructions, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et la continuité des milieux, sous réserve de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « condition cumulatives pour l'évolution des constructions existantes ». La somme des extensions ne doit pas excéder 60 m² d'emprise au sol. L'enveloppe de référence du bâtiment étant celle à l'approbation du présent PLU
 - les annexes (accolées ou non) sous réserve du respect des conditions cumulatives édictées à l'alinéa « annexes »
- **L'évolution des constructions d'habitation existantes** est admise sous réserve du respect des règles édictées ci-avant et sous les conditions cumulatives suivantes :
 - l'alimentation en eau potable est possible
 - l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU
 - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
 - 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 agricole située à moins de 100 m)
- Les **annexes** sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

- o elles doivent être implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale
 - o elles doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale
 - o leur nombre est limité à 3 annexes et 1 piscine par unité foncière
 - o les annexes (accolées ou non) ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par unité foncière
 - o leur implantation ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et la continuité des milieux
 - o pour les bâtiments repérés patrimoniaux L151-19, seules les annexes non accolées sont autorisées
- En outre, il conviendra de respecter le **Plan de Prévention des Risques** applicable sur le territoire communal.

Dans la zone A (hors secteurs d'intérêt écologique repérés au titre du L151-23 et secteurs de restriction d'usage pour gestion de l'Arve, repérés au document graphique au titre de l'article R151-34-1°) :

- Les **bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés ci-après :
 - o les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site
 - o les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher
 - o Les points de vente de leurs productions sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
 - l'activité de transformation doit être déclarée au Répertoire des Métiers ,
 - l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
 - o les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation
 - o les habitations destinées aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation
 - un seul logement de surveillance, intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et d'une superficie de plancher de 40 m² maximum pourra être autorisé
 - le logement de surveillance ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants
 - avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation
 - les annexes (accolées ou non) seront autorisées pour une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée et d'une implantation à 10 m maximum de la construction principale
- Les **abris pour animaux** de moins de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage par rapport au terrain naturel et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.
- Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement** à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

- **Les aires de stationnement** de véhicules ouvertes au public, si elles sont liées à un équipement public ou d'intérêt collectif ou à un usage touristique
- **Les affouillements ou exhaussements du sol sont admis** à condition :
 - qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole
 - qu'ils soient strictement nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs pouvant être autorisés dans la zone et justifiés par des impératifs techniques
 - qu'ils soient liés aux évolutions des constructions existantes ou autorisées dans la zone

Toutefois, dans les secteurs repérés au document graphique comme secteurs d'intérêt écologique au titre de l'article L151-23, sont seuls admis :

- les **équipements, constructions et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités agricoles ;
- les **extensions mesurées des bâtiments d'habitation** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ; les extensions doivent également respecter les conditions cumulatives détaillées pour la zone A.
- la **création de mares** destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage...).
- Les **bâtiments et équipements autorisés et nécessaires** aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune.
- Les **serres et tunnels démontables liés à l'activité de maraichage**
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

Toutefois dans les secteurs de restriction d'usage pour gestion de l'Arve, repérés au titre de l'article R151-34-1° (servitude d'une largeur de 50 m, selon le tracé sur le plan de zonage, le long du torrent Arve et autour des Etangs des Iles) **ne sont admis que :**

- Les **travaux et aménagements** devront respecter les clauses de l'article R151-34-1°. Plus précisément ne sont autorisés à l'intérieur de cette servitude que des travaux et aménagements permettant une gestion intégrée de l'Arve, de ses abords et de ses milieux humides connexes, dont un plan de gestion des matériaux solides.
- Ces **travaux devront être compatibles avec les objectifs du « Contrat de Rivière Arve »** et / ou de la procédure de gestion de l'eau qui lui succédera et n'être réalisés que par des intervenants mandatés par les organismes gestionnaires.

Toutefois, dans les secteurs de boisements rivulaires repérés au titre de l'article L151-23 :

- Sont admis les **travaux liés à l'entretien, la gestion et la valorisation des cours d'eau** et de leurs berges,
- Sont admis les **travaux nécessaires à la reconstitution du corridor écologique** identifié au contrat vert et bleu Arve-Porte des Alpes.
- **Aucun obstacle physique** (clôture, ...), n'est autorisé dans cet espace et ce jusqu'au droit du cours d'eau, afin de garantir la circulation des animaux.
- Une **bande de 10 mètres de recul par rapport à l'axe du cours d'eau** devra être conservée

exempte de tout aménagement et construction, et ce, sur chacune des rives du cours d'eau.

Dans le secteur de périmètre d'étude au titre de l'article L424-1-3° :

Dans ce secteur délimité dans l'attente de la définition des nouvelles ambitions intercommunales dans le cadre de la révision du SCoT, toutes demandes d'autorisation d'occupation du sol peut se voir opposer un sursis à statuer si le projet est de nature à compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Ce périmètre pourra être levé lorsque les lignes directrices d'aménagement auront été définies.

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

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

Implantation

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 8 m de l'axe des RD1206 et RD2,
- 4 m de la limite d'emprise des autres voies, des voies communales et des voies privées ouvertes au public
- 50 m de l'axe de l'autoroute (A40) pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe de l'autoroute (A40) pour les autres constructions.
- 35 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les autres constructions.

Les extensions mesurées et aménagements du bâti existant sont exemptés des reculs par rapport aux RD sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

- Les dépassements de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans

la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.

- Les dépassements de toiture sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
 - la longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage.

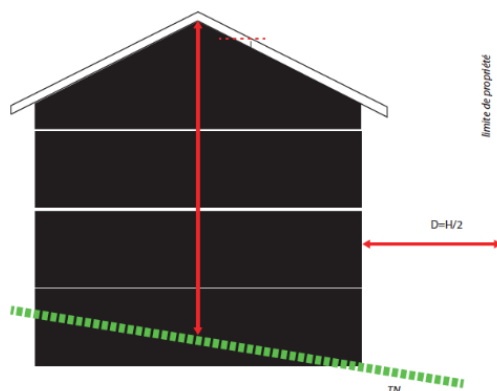
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4-2 qui s'appliquent pour les bâtiments et installations à implanter le long de ces chemins.

Implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 m**.

Cette distance sera portée à 10 m lorsque la limite séparative est en interface avec une zone Uz.



$Retrait \geq H/2 \text{ et } \geq 4 \text{ m}$

Pour les **bâtiments à usage agricole** autres que les bâtiments d'élevage et leurs extensions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative d'une propriété située en zone urbaine contiguë 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 10 m.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisines dans les cas suivants :

- lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
- lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 8 m minimum de tout point de la construction à édifier,

- lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines non couvertes, un retrait minimal de 4 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.

4-4/ HAUTEUR

Généralités

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

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point du bâtiment et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

Constructions situées en zone de PPR : Dans les secteurs autorisés la hauteur de la construction est fixée à partir du niveau de remblaiement demandé. (Cas général 0,50 m de remblaiement minimum).

Hauteur absolue

Pour les **bâtiments de logement** : les règles applicables sont celles de la zone Uc.

Pour les **extensions des bâtiments existants**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Pour les constructions agricoles : La hauteur ne doit pas dépasser **12 m maximum**.

Pour les annexes non accolées : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

- **Pour les logements autorisés :** se référer aux prescriptions de la zone Uc.
- **Pour les bâtiments à usage agricole :**

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments 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.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs)

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements cyclopéens sont interdits.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc..).

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Pour les logements autorisés : se référer aux prescriptions de la zone Uc.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour les logements autorisés : se référer aux prescriptions de la zone Uc.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques. (liste annexée au présent règlement).

De plus, dans les secteurs d'intérêt écologique repérés au titre de l'article L151-23 :

Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

ARTICLE A 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées avec des essences locales (charmilles, noisetiers...).

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

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

ARTICLE A 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les bâtiments d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone Uc.

7-2/ STATIONNEMENT DES CYCLES

Non réglementé

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 5 %.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, la largeur de plateforme des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,50 m dont 5 m minimum de chaussée.

Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans tous les cas, se reporter aux annexes sanitaires, jointes en annexe au présent PLU.

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2/ EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux annexes sanitaires du P.L.U.

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

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

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

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions des annexes sanitaires.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

9.3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

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

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

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.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9.4/ RESEAUX SECS

Electricité

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

9.5/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets d'Annemasse Agglomération.

4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Les zones N définissent des secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels
- soit de leur vocation d'espaces agricoles dédiés au pastoralisme

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Un **secteur N**, zone naturelle.
- Un **secteur Nb**, permettant la gestion du bâti existant
- Un **secteur Nc**, secteur dédié à l'activité de carrières
- Un **secteur Ne**, secteur d'équipements
- un **secteur Nh**, secteur abritant les zones humides.
- Un **secteur Ni**, secteur d'équipements de loisirs
- Un **secteur Nm**, secteur de stockage et recyclage de matériaux
- Un **secteur Np**, secteur de parc urbain
- un **secteur Ns**, secteur naturel de forte biodiversité

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques aux zones N.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE N1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles directement liées aux espaces naturels et forestiers.

Certaines destinations et sous destinations, occupations du sol et activités peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE N2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article N 2.2

L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	N	Nb	Nc	Ne	Nh	Nl	Nm	Np	Ns
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole									C
	Exploitation forestière	A								C
Habitation	Logement	C	C						C	
	Hébergement									
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration		C							
	Commerce de gros									
	Activité de service où s'effectue accueil du public									
	Hébergement hôtelier et touristique									
	Cinéma									
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C		C	C	C	C
	Etablissements d'enseignement									
	Etablissement de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacle									
	Equipements sportifs						C			
	Autres équipements recevant du public				A		C			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			C						
	Entrepôt									
	Bureau									
	Centre de congrès et d'exposition									

De plus, dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, ,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

De plus, dans l'ensemble de la zone N SAUF secteur Nc, sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

De plus, dans l'ensemble de la zone N SAUF secteurs Nc et Nm, sont interdits :

- les dépôts de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,

De plus, dans l'ensemble de la zone N SAUF secteurs Ni, sont interdits :

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

Dans les secteurs Nh, sont interdits :

- Toute **construction, drainage, remblai, stockage de matériaux et autres travaux susceptibles de modifier le fonctionnement biologique et hydraulique** des zones humides, voire de les détruire.
- Toute **intervention sur les milieux naturels** qui n'entrent pas dans le cadre de mesures de gestion et/ou reconstitution des zones humides.

Dans le secteur de l'ancienne décharge délimité au titre de l'article R151-34-1°, sont interdits :

- Tout **affouillement du sol ou tout déblai**
- Toute **installation qui impliquerait une présence quotidienne** sur le site .
- Toute **construction**, y compris équipement public ou d'intérêt collectif

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

Dans la zone N et l'ensemble des secteurs :

- Il conviendra de respecter le **Plan de Prévention des Risques** applicable sur le territoire communal.
- Pour les **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme, sont admis leur réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal, le caractère architectural du bâti et de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « condition cumulatives pour l'évolution des constructions existantes ». Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- Les **éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L151-19** (murs) doivent être préservés et mis en valeur. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

- **Pour les secteurs d'intérêt paysager et les alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme :
 - toute intervention fera l'objet d'une **déclaration préalable**
 - leur **abattage, arrachage, dessouchage est interdit**, sauf impératif de sécurité

Dans la zone N et les secteurs Nb, Nc, Ne, Ni, Nm, Np :

- Sont autorisés les **équipements publics ou d'intérêt collectif** à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, à la qualité paysagère des sites ou à la continuité des milieux et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans la zone N et le secteur Nb :

- Pour les **constructions existantes à usage d'habitation** :
 - les extensions des constructions, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et la continuité des milieux, sous réserve de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « condition cumulatives pour l'évolution des constructions existantes ». La somme des extensions ne doit pas excéder 60 m² d'emprise au sol. L'enveloppe de référence du bâtiment étant celle à l'approbation du présent PLU
 - les annexes (accolées ou non) sous réserve du respect des conditions cumulatives édictées à l'alinéa « annexes »

- **L'évolution des constructions d'habitation existantes** est admise sous réserve du respect des règles édictées ci-avant et sous les conditions cumulatives suivantes :
 - l'alimentation en eau potable est possible
 - l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU
 - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
 - 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 agricole située à moins de 100 m)

- Les **annexes** sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles doivent être implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale
 - elles doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale
 - leur nombre est limité à 3 annexes et 1 piscine par unité foncière
 - les annexes (accolées ou non) ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par unité foncière
 - leur implantation ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et la continuité des milieux
 - pour les bâtiments repérés patrimoniaux L151-19, seules les annexes non accolées sont autorisées

De plus, dans le secteur Nb :

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-11-2°, seuls sont admis les **changements de destination de l'activité de « restauration » existante vers la destination « logement »**.

De plus, dans le secteur Nc, sont autorisés :

- **l'exploitation des carrières** est autorisée selon l'arrêté préfectoral annexé au PLU.
- les **installations nécessaires à l'exploitation des carrières** sont admises.

De plus, dans le secteur Nl, sont autorisés :

- Les **aires de jeux et installations légères de loisir** sont admises sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et le paysage dans le lequel elles sont implantées.
- Les **constructions légères et installations liées et/ou nécessaires aux équipements publics**, notamment les équipements sportifs, culturels et de loisirs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans la limite de 200m2 d'emprise au sol des installations
- L'aménagement d'un **terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés**

De plus, dans les secteurs Np et Ni, sont admis :

- Les **aménagement, installations et petites constructions liées et nécessaires à la fonction de parc urbain**
- Les **aires de stationnement de véhicules** ouvertes au public, si elles sont liées à un équipement public ou d'intérêt collectif ou à un usage touristique

De plus, dans le secteur Nm, sont admis :

- Les dépôts de matériaux inertes
- Les **installations nécessaires au stockage, traitement et recyclage des matériaux inertes** sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter les nuisances au voisinage ainsi que les rejets polluants dans les milieux naturels, notamment via la gestion des eaux pluviales

Toutefois, dans les secteurs Nh, seuls sont autorisés :

- les **travaux de gestion et/ou reconstitution des habitats naturels** constitutifs des zones humides
- les **travaux liés au maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnement hydraulique.**

Toutefois, dans les secteurs Ns, seuls sont autorisés :

- la **réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des mesures et actions définies dans les documents d'objectifs Natura 2000** et les plans de gestion
- la **réalisation des équipements nécessaires aux activités sylvicoles** ainsi que l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion
- la **réalisation des équipements nécessaires aux activités pastorales** en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion
- la **réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** (réservoirs d'AEP, ouvrages de protection des risques naturels...) sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales
- la **rénovation dans leur volume des chalets et bâtiments existants**
- Par ailleurs, tout **nouvel équipement et aménagement à caractère touristique** (sentier, via ferrata, site d'escalade...) devra faire l'objet d'une étude faunistique et floristique préalable dès lors qu'il n'entre pas dans les dispositifs réglementaires existants au titre du code de l'Environnement.

Dans les secteurs de boisements rivulaires repérés au titre de l'article L151-23 :

- Sont admis les **travaux liés à l'entretien, la gestion et la valorisation des cours d'eau** et de leurs berges,
- Sont admis les **travaux nécessaires à la reconstitution du corridor écologique** identifié au contrat vert et bleu Arve-Porte des Alpes.
- **Aucun obstacle physique** (clôture, ...), n'est autorisé dans cet espace et ce jusqu'au droit du cours d'eau, afin de garantir la circulation des animaux.
- Une **bande de 10 mètres de recul par rapport à l'axe du cours d'eau** devra être conservée exempte de tout aménagement et construction, et ce, sur chacune des rives du cours d'eau.

Dans les secteurs repérés au document graphique comme secteurs d'intérêt écologique au titre de l'article L151-23, sont seuls admis :

- Les **équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.
- Les **travaux de gestion sylvicole** (élagage, éclaircies...).
- Les **serres démontables liées à l'activité de maraichage**

Dans les secteurs de restriction d'usage pour gestion de l'Arve, repérés au document graphique au titre de l'article R151-34-1° (servitude d'une largeur de 50 m, selon le tracé sur le plan de zonage, le long du torrent Arve et autour des Etangs des Iles) :

- Les **travaux et aménagements** devront respecter les clauses de l'article R151-34-1°. Plus précisément ne sont autorisés à l'intérieur de cette servitude que des travaux et aménagements permettant une gestion intégrée de l'Arve, de ses abords et de ses milieux humides connexes, dont un plan de gestion des matériaux solides.
- Ces **travaux devront être compatibles avec les objectifs du « Contrat de Rivière Arve » et / ou de la procédure de gestion** de l'eau qui lui succédera et n'être réalisés que par des intervenants mandatés par les organismes gestionnaires.

Dans le secteur de périmètre d'étude au titre de l'article L424-1-3° :

Dans ce secteur délimité dans l'attente de la définition des nouvelles ambitions intercommunales dans le cadre de la révision du SCoT, toutes demandes d'autorisation d'occupation du sol peut se voir opposer un sursis à statuer si le projet est de nature à compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Ce périmètre pourra être levé lorsque les lignes directrices d'aménagement auront été définies.

Dans le secteur de l'ancienne décharge délimité au titre de l'article R151-34-1°, sont seuls admis :

- Les **aménagements qui viseraient à réduire le risque sanitaire**, notamment le recouvrement de 50 cm d'épaisseur de matériaux sains imperméables de type argileux, recouvert d'une épaisseur de terre végétale et avec création d'une pente pour limiter l'infiltration des eaux pluviales au droit du stockage
- Les **plantations**
- **Les installations de surveillance du site**
- **La clôture du site**

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

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

Implantation

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 8 m de l'axe des RD1206 et RD2,
- 4 m de la limite d'emprise des autres voies, des voies communales et des voies privées ouvertes au public
- 50 m de l'axe de l'autoroute (A40) pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe de l'autoroute (A40) pour les autres constructions.
- 35 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe des routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération pour les autres constructions.

Les extensions mesurées et aménagements du bâti existant sont exemptés des reculs par rapport aux RD sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

- Les dépassements de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.
- Les dépassements de toiture sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
 - la longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.

- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

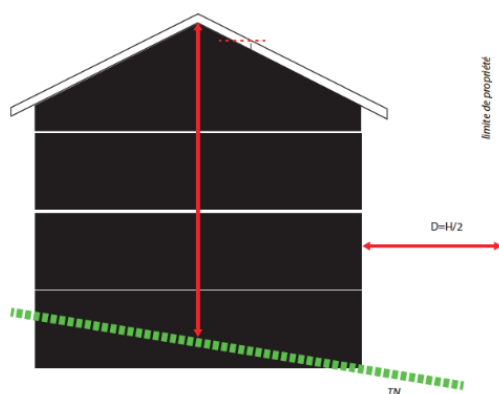
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4-2 qui s'appliquent pour les bâtiments et installations à implanter le long de ces chemins.

Implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 m.**

Cette distance sera portée à 10 m lorsque la limite séparative est en interface avec une zone Uz.



Retrait $\geq H/2$ et ≥ 4 m

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisine dans les cas suivants :

- lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
- lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 8 m minimum de tout point de la construction à édifier,
- lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines non couvertes, un retrait minimal de 4 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.

4-4/ HAUTEUR

Généralités

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

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point du bâtiment et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

Constructions situées en zone de PPR : Dans les secteurs autorisés la hauteur de la construction est fixée à partir du niveau de remblaiement demandé. (Cas général 0,50 m de remblaiement minimum).

Hauteur absolue

Secteurs	Règles
N Nb NI Np	Pour les bâtiments de logement : les règles applicables sont celles de la zone Uc. Pour les extensions des bâtiments existants , la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Pour les autres constructions admises : La hauteur ne doit pas dépasser 7 m maximum .
Nc	Non réglementé
Ne Nh Nm Ns	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 m maximum .
Nm	La hauteur des installations de traitement de matériaux et les centrales à béton n'est pas limitée.
Ensemble des secteurs	Annexes non accolées : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Secteurs	Règles
N / Nc / Ne / Nh Nm / Np / Ns	Non réglementé
Nb / NI	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25 .

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

- **Pour les logements autorisés et les secteurs Nb et Np** : se référer aux prescriptions de la zone Uc.
- **Pour les secteurs Nm et Nc** : se référer aux prescriptions de la zone Uy
- **Pour les secteurs Ne et NI** : se référer aux prescriptions de la zone Ue
- **Pour les bâtiments à usage agricole** :

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments 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.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs)

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements cyclopéens sont interdits.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc..).

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Pour les logements autorisés et les secteurs Nb et Np : se référer aux prescriptions de la zone Uc.

Pour les secteurs Nm et Nc : se référer aux prescriptions de la zone Uy

Pour les secteurs Ne et NI : se référer aux prescriptions de la zone Ue

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour les logements autorisés et les secteurs Nb et Np : se référer aux prescriptions de la zone Uc.

Pour les secteurs Nm et Nc : se référer aux prescriptions de la zone Uy

Pour les secteurs Ne et NI : se référer aux prescriptions de la zone Ue

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques. (liste annexée au présent règlement).

Toutefois , dans le secteur Nc, pour des raisons de sécurité :

- la hauteur des clôtures peut être portée à 2m.
- ces clôtures peuvent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur

ARTICLE N 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées avec des essences locales (charmilles, noisetiers...).

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

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

ARTICLE N 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les bâtiments d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone Uc.

7-2/ STATIONNEMENT DES CYCLES

N / Nb / Nc / Nh / Ns	Non réglementé
Ne / Ni / Nm / Np	Il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération. Le local présentera une surface minimale de 3m ² . Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération suivantes : ⇒ 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 5 %.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, la largeur de plateforme des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,50 m dont 5 m minimum de chaussée.

Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

ARTICLE N 9 - DESERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans tous les cas, se reporter aux annexes sanitaires, jointes en annexe au présent PLU.

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer

complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2/ EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux annexes sanitaires du P.L.U.

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

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

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

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions des annexes sanitaires.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

9.3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

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

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches

techniques correspondantes.

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.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9.4/ RESEAUX SECS

Electricité

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

9.5/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets d'Annemasse Agglomération.