ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE

Projet de réalisation d'un collège, d'un gymnase, d'un anneau sportif et des aménagements associés sur la commune de VETRAZ-MONTHOUX

BORDEREAU DES PIÈCES

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Règlement écrit

D E PA R T E M E N T D E L A
H A U T E - S A V O I E

VETRAZ-MONTHOUX

M O D I F I C A T I O N N°1 D U P L U

Vétraz Monthoux

REGLEMENT ECRIT

Déclaration d'utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vétraz-Monthoux.

Réalisation d'un collège et d'un gymnase aux lieux-dits « les Prés du Nant » et « les Petits Prés »

Elaboration approuvée le 07 décembre 2015 Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 mai 2019	Certifié conforme par le maire, et vu pour être annexé à la délibération en date du 29 novembre 2021 approuvant la modification n°1 Le Maire, Patrick ANTOINE	**PIECE N°3-3**

SOMMAIRE

PREAMBULE **p.4**

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" **p.9**

- **Zone UH,** à dominante d'habitat, dont les secteurs : **p.10**
  - **UHc :** secteur de confortement des fonctions au sein des centralités de la commune, dont :
    - **UHc-oap3** : soumis à OAP (lieudit « Les Poses »)
    - **UHc1** : secteur de densité plus importante (au centre-bourg)
  - **UH1 :** secteur à dominante d'habitat de forte densité
  - **UH2 :** secteur à dominante d'habitat dense, dont :
    - **UH2-oap1** : soumis à OAP (lieudit « Bas-Monthoux »)
  - **UH3 :** secteur à dominante d'habitat de moyenne densité, dont :
    - **UH3-oap2** : soumis à OAP (lieudit « La Bonnaz »)
  - **UH4 :** secteur à dominante d'habitat de faible densité

- **Zone UE,** à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, dont les secteurs : **p.28**
  - **UEd :** secteur de gestion de la déchetterie
  - **UE-oap6 :** secteur de gestion et de développement des équipements sportifs de plein air soumis à OAP (lieudit « Corbaix »)
  - **UE-oap7 :** secteur de développement d'équipement scolaires et sportifs soumis à OAP (lieu-dit « Les Prés »)

- **Zone UX,** à vocation d'activités économiques, dont le secteur : **p.37**
  - **UXc :** secteur de gestion et de développement des activités commerciales

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU" **p.47**

- **Zone1AUH,** à vocation dominante d'habitat à court et moyen terme, dont les secteurs : **p.48**
  - **1AUH2 :** à vocation dominante d'habitat dense sans OAP (lieudit « Les Clus »)
  - **1AUH3 :** à vocation dominante d'habitat de moyenne densité :
  - **1AUH3 :** sans OAP (lieudit « Tréchy » en limite Ouest)
  - **1AUH3-oap3 :** soumis à OAP (lieudit « Les Poses »)
  - **1AUH3-oap4 :** soumis à OAP (lieudit « Les Chiens »)
  - **1AUH3-oap5 :** soumis à OAP (lieudit « Les Bouchets-Est »)
  - **1AUH3-oap6 :** soumis à OAP (lieudit « Corbaix »)

- **Zone 1AUXoap7 :** secteur à vocation dominante d'activités économiques couvert par une OAP (lieudit « Les Petits Prés ») **p.61**

- **Zone 2AU,** à vocation d'urbanisation à moyen ou long terme, composée des deux secteurs suivants : **p.71**
  - **2AUh** : secteur à vocation dominante d'habitat de moyenne densité à « La Motte-Sud »
  - **2AUx :** secteur à vocation d'activité économique au lieudit « Les Prés du Nant »

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" p.74

- **Zone A,** à vocation dominante d'activité agricole, dont le secteur : **p.75**
  - **Ar :** secteur d'apport de matériaux inertes (Corly)

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" p.87

- **Zone N,** à vocation dominante d'intérêt naturel, dont les secteurs : **p.88**
  - **Nax :** secteur de gestion des infrastructures aéroportuaires existantes
  - **Ne :** secteur de gestion et de développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif
  - **Nes :** secteur de gestion et de développement des équipements sportifs et de plein air
  - **Nj :** secteur de gestion de jardins familiaux
  - **STECAL n°1 :** secteur de gestion de l'activité aéroportuaire existante
  - **STECAL n°2 :** secteur de gestion de l'activité industrielle existante

ANNEXE – ILLUSTRATION DE LA REGLE p.101

PREAMBULE

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VETRAZ-MONTHOUX comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121.1 du CU, qui peuvent, notamment, comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans le règlement écrit, qui s'articule avec

- le **Rapport de Présentation** (RP), pièce n°1 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°2 du PLU.
- le **Règlement**, pièce n°3 du PLU, composée du :
  - Règlement Graphique (RG) : pièces n°3-1 (RG zonage) et 3-2 (RG complémentaire) du PLU,
  - Règlement Ecrit, pièce n°3-3 du PLU.
- les **Annexes**, pièce n°4 du PLU, composée :
  - des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), pièce n°4-1 du PLU,
  - du Document Graphique Annexe (DGA), pièce n°4-2 du PLU,
  - des Annexes Sanitaires, pièce n°4-3 du PLU,
  - du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), pièce n°4-4
  - du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome d'Annemasse (PEB), pièce n°4-5
  - de la liste des lotissements ayant conservés leurs règles, pièce n°4-6
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), pièce n°5 du PLU, composée :
  - d'OAP Sectorielles portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°5-1 du PLU.
  - d'une OAP Transversale portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire communal, pièce n°5-2 du PLU.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent Règlement Ecrit (pièce n°3-3), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de VETRAZ-MONTHOUX.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au DG (pièces n°3-1 et 3-2) par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

Au titre de l'article L.123.1.5.V du CU :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. *L'EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le RG du PLU (pièce n°3-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au RG du PLU (pièce n°3-1).

Au titre de l'article L.123.2.b du CU :

- les secteurs pour la réalisation de logements socialement aidés (70% PLUS et 30% PLAI). Leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au RG du PLU (pièce n°3-1) : *EMPLACEMENTS RESERVES POUR DU LOGEMENT AIDE*.

Au titre de l'article L.123.1.5.II.4 du CU :

- les périmètres, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logements doit comporter un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1) : *PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE*.

Au titre de l'article L.123.1.5.II.5 du CU :

- les linéaires aux abords desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE*.

Au titre de l'article L.123.1.5.II.6 du CU :

- les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein des zones agricoles et naturelles, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1 et 3-2) : STECAL, et repérés par numéros.
- le bâtiment, au sein de la zone naturelle, peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ce bâtiment est désigné ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1) : *BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION et PERIMETRE DE BÂTI TRADITIONNEL.*

Au titre de l'article L.123.1.5.III.1 du CU :

Lequel précise que :

"Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant."

- Aussi, au regard de ce paragraphe, le présent règlement écrit défini un dimensionnement des constructions à l'article 11.1 afin de permettre leur bonne insertion dans leur environnement urbain et naturel.

"Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville."

- Aussi, au regard de ce paragraphe, le présent règlement écrit définit à l'article 13.2 un coefficient de biotope, garant de la perméabilité des parcelles.

Au titre de l'article L.123.1.5.III.2 du CU :

Les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au diagnostic, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *PERIMETRE DE BÂTI TRADITIONNEL.*

En outre, ces bâtiments ou groupements bâtis sont soumis au permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

- les cônes de vue sur le grand paysage, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *CONES DE VUE*.
- les séquences de perceptions paysagères sur le grand paysage, désignées ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *LINEAIRE DE PERCEPTION PAYSAGER*.
- les espaces agricoles, naturels ou urbanisés sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *PLAGES AGRAIRES D'INTERET PAYSAGER*.
- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *ELEMENT DE PAYSAGE NATUREL D'INTERET PAYSAGER*.

Au sein de ces secteurs :

- les zones humides, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *ZONES HUMIDES A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE*.
- les espaces urbanisés, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES*.

En outre, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h. du CU.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°5-2), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

Au titre de l'article L.130.1 du CU :

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

Au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- les secteurs auxquels correspondent des risques forts liés aux phénomènes naturels, induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens, désignés ci-après et au RG du PLU (pièces n°3-2 à titre d'information et n°4-4 pour le PPR approuvé à titre réglementaire) : *SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT*.
- les secteurs auxquels correspondent des risques technologiques liés aux canalisations de transport de gaz, en vue de la protection des personnes, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *RISQUES TECHNOLOGIQUES : BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ.*

- les secteurs auxquels correspondent des ressources naturelles à préserver : induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens, désignés ci-après et au RG du PLU (pièces n°3-2 et n°4-1) : RESSOURCE NATURELLE : *PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIAT DES CAPTAGES D'EAU POTABLE.*
- les secteurs devant respecter un retrait par rapport aux *COURS D'EAU* principaux de la commune, identifiés dans l'OAP transversale du PLU (pièce n°5-2).
- **Les éléments végétaux du paysage** à préserver (masses boisées secondaires, ripisylves, haies, alignement d'arbres, bosquets, vergers...), désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) : *TRAME VEGETALE*.

Dans le cas de superposition de deux périmètres, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1-9 du CU).

Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du CU).

DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE INFORMATIF

Sont reportés sur un Document Graphique Annexe informatif (DGA) du PLU (pièce n°4-2), au titre des articles R.123-13 et R.123-14 du CU, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (DPU), en application de l'article L.211.1 du CU.
- les périmètres délimités en application des articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du CU, à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- les périmètres délimités au titre de l'article L.111-10 du CU, sur lesquels la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence, la RD 1205 (route de Bonneville), la RD 907 (route de Taninges) et l'avenue de l'Europe, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai

1996 et de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2011 (modifiant celui du 1er décembre 1998) ; ledit arrêté figure également au DGA.

- le périmètre affecté par le risque d'exposition au plomb, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), et de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2005, qui informe la population du risque d'exposition au plomb pesant sur l'ensemble du territoire communal (comme sur l'ensemble du département). L'obligation de publicité concernant ce risque impose par ailleurs d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb aux actes de vente des immeubles d'habitation construits avant 1948 (articles L.1334.5 et R.32.8 à R.32.12 du Code de la Santé Publique).

TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone UH** se compose de plusieurs secteurs :

- **un secteur UHc,** concernant les abords de la route de Taninges, ainsi que ceux de la route de Collonges et le Chef-Lieu, où sont introduites des dispositions règlementaires spécifiques aux vues de la mixité des fonctions et de la densité attendues. Ce secteur comprend notamment :
    - **UHc-oap3** (pièce n°5-1 du PLU) est identifié au chef-lieu, au lieu-dit "Les Poses".
    - **UHc1** est identifié au chef-lieu, en bordure de la route des Ecoles et de la route de la Fougonne.
- **un secteur UH1,** concernant le secteur d'habitat de forte densité de Livron, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer ces formes de constructions.
- **un secteur UH2,** concernant les secteurs d'habitat dense de la commune où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions.
    - **UH2-oap1** (pièce n°5-1 du PLU) au lieu-dit "Bas-Monthoux".
- **un secteur UH3,** concernant les secteurs d'habitat de moyenne densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions. Ce secteur comprend :
    - **UH3-oap2** (pièce n°5-1 du PLU) au lieu-dit "La Bonnaz".
- **un secteur UH4,** concernant les secteurs d'habitat de faible densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces au caractère aéré, parfois végétalisé, souvent sensible du point de vue du paysage et des fonctionnalités écologiques car contribuant à la pénétration de la nature en ville.

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

Article.1.UH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UH et l'ensemble des secteurs et périmètres :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les annexes fonctionnelles ayant les caractéristiques de constructions précaires, préfabriquées et/ou modulaires, de caissons métalliques (de type containers), ... sauf dans le cadre d'une opération de construction et/ou d'aménagement, et dans la limite de la durée légale du chantier,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages et aires de stationnement collectifs de caravanes,
- les aires de stationnement de véhicules particuliers indépendantes d'une opération de logements (hors stationnements affectés à un équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que ceux affectés aux commerces),
- l'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R.111-37 du CU,
- les activités de camping et de caravanage.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones bleues du PPRi, auquel on se reportera (pièce n°4-4).

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Dans l'ensemble de la zone UH et de ses secteurs, à l'exception du secteur UHc et LINEAIRES COMMERCIAUX :

- les constructions et installations nouvelles à usage de commerce.

Le long des LINEAIRES COMMERCIAUX :

- les activités en rez-de-chaussée des constructions situées autour des « Places », le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et à l'artisanat à vocation de service de proximité, vers une destination autre que commerciale ou artisanale de service de proximité (pièce n°3-2 du PLU).

Au niveau des CONES DE VUE :

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

Article.2.UH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la totalité de la zone :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydropédogéologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.
- Prendre en compte les conclusions de l'étude.

Le long des LINEAIRES DE PERCEPTION PAYSAGER :

- les constructions et plantations sont admises dans la limite de 50% du linéaire de perception paysager tel qu'identifié au DG du PLU (pièce n°3-2).

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

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m^2 et/ou plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées à une construction principale, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage industriel et artisanal de production, est admise à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- les extensions de constructions et installations existantes, à usage commercial, sont admises dans la limite du tableau ci-dessous, et à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

	</= 300 m²	301 à 1000 m²	1001 à 2500 m²	2501 à 4000 m²	4001 à 8000 m²	> 8000 m²
Extension maximale (%)	100 %	75 %	30%	25%	20%	15%
Plafond surface suppl. (m²)	200 m²	300 m²	500 m²	800 m²	1000 m²	1300 m²

Dans le cas d'une opération d'habitat collectif de plus de 2 logements, il est demandé la construction d'un local de rangement indépendant du logement tel que la cave ou le cellier par logement, d'au minimum 4 m².

Dans le secteur UHc (dont UHc-oap3 et UHc1) :

- les constructions et installations à usage commercial et artisanal à condition que cet usage ait vocation de services de proximité. Dans ce cas, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la salubrité publique et la tranquillité publique.

Dans les secteurs UH1, UH2 (dont UH2-oap1) et UH3 (dont UH3-oap2) :

- les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la salubrité publique et la tranquillité publique.

Dans le secteur UH4 :

- les constructions et installations tertiaires (bureau, ...) à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la salubrité publique et la tranquillité publique.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

- les occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les risques identifiés sur le DGA (pièce n°4-2), notamment en préconisant une étude géotechnique du sol.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du CU.

Aux abords des COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques[1] et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UH et de ses périmètres, en terme de politique de MIXITE SOCIALE, la ventilation doit être conforme à celle édictée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) (soit 30% de PLAI et 70% de PLUS) et répartie comme suit :

- toute opération d'habitat de 10 à 19 logements doit comporter 25% minimum de logements locatifs socialement aidés.
- toute opération d'habitat de 20 à 49 logements doit comporter au minimum 30% de logements locatifs socialement aidés.
- toute opération d'habitat de 50 logements et plus doit comporter au minimum 35% de logements locatifs socialement aidés.

Dans les périmètres délimités au RG du PLU (pièce n°3-1) en application de l'article L.123.2.b du CU (emplacements réservés pour programmes de logements socialement aidés) :

- L1 : lieudit « Bas-Monthoux »,	100% de Logements Locatifs Socialement aidés (LLS)
- L2 : lieudit « Au Fourneau »,	100% de LLS
- L3 : lieudit « Les Chiens »	70% de LLS et 30% d'accession socialement aidée
- L4 : lieudit « La Pallud »,	100% de LLS
- L5 : lieudit « Sur Chelles »,	100% de LLS
- L6 : lieudit « La Fougonne »,	20% de LLS
- L7 : lieudit « Collonges »,	100% de LLS
- L8 : lieudit « La Bonnaz »,	70% de LLS et 30% d'accession socialement aidée
- L9 : lieu-dit « Le Chênet »,	70 % de LLS et 30 % d'accession socialement aidée

Dans le périmètre de SURSIS A STATUER :

Au nombre de trois :

- le long de la route de Taninges,
- au carrefour route de Bonneville / avenue de l'Europe,
- au centre-bourg, en partie Sud de la route de Hauteville, aux lieudits « Vers Bu » et « La Pallud »,

auxquels on se reportera (pièce n°4-2 du PLU)**,** un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations, d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuses les futures opérations d'aménagement à l'étude.

Conditions d'urbanisation :

- Pour les secteurs UH2-oap1 (lieudit « Bas-Monthoux ») et UH3-oap2 (lieudit « La Bonnaz »), l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.
- Il n'est pas fixé de surface minimum de tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.
- Pour chaque opération projetée, le pourcentage minimum de logements socialement aidés s'applique.

Article.3.UH ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules,
- un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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

Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. En tout état de cause, la largeur de plateforme des voies nouvelles ne peut être inférieure à 5 m.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être assurée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Cas particulier :

En cas d'existence au RG du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.UH DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à un pourcentage de la superficie du tènement foncier. La part de ces espaces devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisations d'urbanisme, est au minimum de :

- **dans les secteurs UHc et UH1 :** 10%
- **dans les secteurs UH2, UH3 et UH4 :** 40%
- dans les périmètres délimités au RG du PLU (pièce n°3-1) en tant qu'**ELEMENT DE PAYSAGE NATUREL D'INTERET PAYSAGER :** 60%

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration, noue paysagère,...) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

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

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Agglo en vigueur.

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

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. Un emplacement devra être prévu pour le stationnement des camions en bord de voie, en dehors de l'emprise publique.

Afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau, les possibilités de mutualisation des points de collecte devront être étudiées.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Les locaux doivent être clos et couverts et bénéficier d'une intégration paysagère (haies). En cas de réalisation d'une aire de dépose des ordures ménagères les jours de collecte, celle-ci devra être masquée par une haie.

En cas de conteneurs enterrés ou semi-enterrés en bord de voie, ceux-ci devront être entourés d'une clôture.

Article.5.UH CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UH IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé : les emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- **dans la zone UH** : 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur (éléments de débords inclus). La surface des reculs doit être végétalisée et plantée à hauteur de 50% minimum de leur superficie.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,** pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune : sans condition de recul et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG (pièce n°3-1).

Route de Taninges et route du Mont Blanc, le recul des constructions s'observera au regard des futures emprises publiques définies au plan de zonage.

Les annexes et piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau.

Si ce n'est pas le cas, le bord du plan d'eau des piscines doit respecter, un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, à l'exception des voies privées pour lesquelles un recul de 3 mètres sera appliqué.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Cas particuliers :

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe de la RD1205 (route de Bonneville), hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Dans le secteur UHc (dont UHc-oap3 et UHc1) et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/3), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur UHc (dont UHc-oap3 uniquement) :

- pour les tènements fonciers en limite avec les autres secteurs de la zone UH, les constructions doivent respecter une distance minimale de 8 m par rapport à ces autres secteurs.

Dans les secteurs UH1 et UH2 :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/3), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans les secteurs UH3 et UH4 :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) de la limite séparative dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigée en limite mitoyenne,
- construction ou reconstruction en "dent creuse"[6] au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré). Les façades sur rue des constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que leur longueur mesurée, sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) de la limite séparative dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies privées.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Article.8.UH — IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le secteur UH4 :

Deux bâtiments non contigus doivent respecter une distance minimale de 20 mètres, éléments de débord inclus.

Hors secteur UH4,

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de 8 mètres entre elles, en tout point de la construction.

Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article.9.UH — EMPRISE AU SOL

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

- **dans les secteurs UHc et UH1** : 0,50,
- **dans le secteur UH2** : 0,35,
- **dans le secteur UH3** : 0,25,
- **dans le secteur UH4 :** 0,20

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas limité.

Article.10.UH HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie. Cette dernière est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Nomenclature utilisée :

- RDC : rez de chaussée.
- RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune, dont la hauteur de la dalle finie ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- 1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- C : combles (avec un seul niveau maximum).
- AT : attique (avec un seul niveau et doté d'une Toiture Plate Végétalisée (TPV) ou comble non aménageable)

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder :

- **dans le secteur UHc (dont UHc-oap3) :** RDC+2+C ou AT dans la limite de 12 m si toiture plate et 15 m si toiture à pans,
- **dans le sous-secteur UHc1 :**RDC+3+C ou AT dans la limite de 15,5 m,
- **dans le secteur UH1 :** RDC/RDCS+3+C ou AT dans la limite de 18 m,
- **dans le secteur UH2 (dont UH2-oap1) :** RDC/RDCS+2+C ou AT dans la limite de 12 m si toiture plate et 15 m si toiture à pans,
- **dans le secteur UH3 (dont UH3-oap2) :** RDC/RDCS+1+C ou AT/TPV dans la limite de 9 m,
- **dans le secteur UH4 :** RDC/RDCS+1+C dans la limite de 7 m si toiture plate et 9 m si toiture à pans.

Par ailleurs, toute opération doit prendre en compte les principes de forme urbaine, de gabarits et d'épannelage définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- la hauteur et le gabarit des constructions et installations existantes ne sont pas réglementés, mais doivent respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article.11.UH ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

En outre, conformément à l'article R.111.21 du CU, "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature

à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 - Implantation et volume :

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 naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Dans les zones UHc, UH1 et UH2 :

La longueur des façades ne peut excéder 40 mètres.

Dans les zones UH3 et UH4 :

La longueur des façades ne peut excéder 20 mètres.

Dans la zone UH et l'ensemble de ses périmètres :

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains. Ils sont interdits à moins de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites des propriétés privées.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Le mur de soutènement peut également tenir les terres dans le cadre d'affouillements.

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

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ces derniers constituent le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades, des matériaux et des teintes de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites,
- on se reportera également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Les dispositions des articles 11.2 et 11.3 ci-dessous *ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.*

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas de constructions à attique :

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

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

11.3 - Toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières ainsi qu'aux couvertures de piscine et aux toitures végétalisées.

Les toitures des constructions, y compris végétalisées et hors toitures terrasses, doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,50 m sur toutes les faces du bâtiment.

Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées, avec un maximum de 0,15 mètres.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%. Dans ce cas la pente de la toiture sera identique à l'existant,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, ...
- en cas d'attiques avec toiture, les combles doivent être non aménageables. Dans ce cas, la pente de toiture pourra être au minimum de 30 %.

Dans les périmètres de bâti traditionnel, les constructions doivent comprendre une toiture à pans.

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures "terrasses", plates[9] ou à faible pente sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction considérée.

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

11.3.2 - Couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile ou matériaux similaires. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures "terrasses", plates ou à faible pente doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

- elles doivent être réalisées avec un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m, à laquelle peut être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales d'une hauteur maximale de 2 m,
- si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m,
- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.
- leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- on se reportera également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion,

d’exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s’intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article.12.UH STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places accessibles par d’autres places de stationnement sont interdites.

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

Toute tranche commencée comptera pour une place.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum **:**

- pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - deux logements et moins : 2 places par logement,
  - plus de 2 logements, 2 places de stationnement par logement, dont, pour les constructions neuves :
    - **dans les secteurs UHc (dont UHc-oap3 et UHc1), UH1, UH2 (dont UH2-oap1) et UH3-oap2 :** 1,5 places intégrées dans le volume de la construction,
    - **dans le secteur UH3 :** 1 place intégrée dans le volume de la construction,
    - **dans le secteur UH4 :** 1 place couverte.

Dans le cas d'une opération d’habitat, il est demandé :

- De 1 à 19 logements : 0,6 place visiteur / logement ;
- A partir de 20 logements : 0,75 place visiteur / logement.

Ces places devront être accessibles au public depuis la voie, positionnées sur le tènement et à l’extérieur du ou des bâtiments. Elles seront réservées aux visiteurs.

- dans le cas d'une opération de lotissement, 1 place visiteur par tranche de 4 lots,
- dans le cas de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou de service, autorisées, le stationnement doit répondre aux besoins de l’opération,
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Pour le stationnement en sous-sol, les voies de circulation doivent observer une largeur de 6 mètres minimum au droit des places de stationnement.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :

- pour les opérations de 3 logements et plus : un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 place "vélo" par logement,

- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

Article.13.UH ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au RG du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (béton, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421 .4 du CU.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le coefficient de biotope[1] est fixé, au minimum, à :

- en secteur UHc : 25%
- en secteur UH1 : 25%
- en secteur UH2 : 50%
- en secteur UH3 : 60%
- en secteur UH4 et dans les périmètres délimités au RG du PLU (pièce n°3-1) en tant qu'ELEMENT DE PAYSAGE NATUREL D'INTERET PAYSAGER : 70%

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après l'approbation du présent PLU, le coefficient de biotope doit demeurer supérieur au coefficient de biotope minimal sur l'unité foncière restant attachée à la construction existante, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie du terrain détachée ou à détacher.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction d'une construction traditionnelle existante compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

Il convient également de se reporter à l'OAP transversale du PLU (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

[1] Voir méthode de calcul en annexe

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et aux paysages locaux sont exigés.

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

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

Pour la TRAME VEGETALE :

Elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UH COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UH PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UH INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

Au sein de la zone UE, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **un secteur UEd,** de gestion de la déchetterie intercommunale.
- **un secteur UE-oap6,** de gestion des équipements publics et/ou d'intérêt collectif à vocation sportive et/ou de plein air.
- **un secteur UE-oap7**, destiné à un collège et aux équipements associés (plateau sportif, gymnase, aire de stationnements, logements de fonction …)

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

Article.1.UE — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol n'ayant pas vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-4).

Article.2.UE — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la totalité de la zone :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydropédogéologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.
- Prendre en compte les conclusions de l'étude.

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

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m2 et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont destinées au logement de fonction, des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (direction, gardiennage...),
- les infrastructures, aménagements, installations et constructions à condition qu'ils aient vocation de services publics et/ou d'intérêt collectif.

Uniquement pour le secteur UE des "Trois Noyers" :

- Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à la sédentarisation des gens du voyage installés sur le site dans de bonnes conditions sanitaires.

Dans le secteur UEd uniquement :

- les travaux, constructions et installations à conditions qu'ils soient liés au fonctionnement de la déchetterie intercommunale.

Dans les secteurs UE-oap6 et UE-oap7 :

- les travaux, constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

- les occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les risques identifiés sur le DGA (pièce n°4-2), notamment en préconisant une étude géotechnique du sol.

Aux abords des COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,

- les travaux pour consolidation de voirie,

- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Dans le périmètre de SURSIS A STATUER :

Au nombre de deux :

- le long de la route de Taninges,

- au centre-bourg, en partie Sud de la route de Hauteville, aux lieudits « Vers Bu » et « La Pallud »,

auxquels on se reportera (pièce n°4-2 du PLU)**,** un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuses les futures opérations d'aménagement à l'étude.

Article.3.UE ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules,
- un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. La largeur de plateforme ne pouvant être inférieure à 5 m.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être assurée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Cas particulier :

En cas d'existence au RG du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration, noue paysagère,...) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

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

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse les Voirons Agglomération en vigueur.

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

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. Un emplacement devra être prévu pour le stationnement des camions en bord de voie, en dehors de l'emprise publique.

Afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau, les possibilités de mutualisation des points de collecte devront être étudiées.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Les locaux doivent être clos et couverts et bénéficier d'une intégration paysagère (haies). En cas de réalisation d'une aire de dépose des ordures ménagères les jours de collecte, celle-ci devra être masquée par une haie.

En cas de conteneurs enterrés ou semi-enterrés en bord de voie, ceux-ci devront être entourés d'une clôture.

Article.5.UE CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

Article.6.UE IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé : les emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations peuvent s'implanter sans condition de recul. Route de Taninges et route du Mont Blanc, le recul des constructions s'observera au regard des futures emprises publiques définies au plan de zonage.

Les annexes et piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau.

Si ce n'est pas le cas, le bord du plan d'eau des piscines doit respecter, un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, à l'exception des voies privées pour lesquelles un recul de 3 mètres sera appliqué.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Article.7.UE IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/3), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurée, sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 3 m dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies privées.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Article.8.UE IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de 8 mètres entre elles, en tout point de la construction.

Article.9.UE EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementé.

Article.10.UE HAUTEUR MAXIMALE

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur maximale des constructions et installations n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'environnement existant.

Par ailleurs, toute opération doit prendre en compte les principes de forme urbaine, de gabarits et d'épannelage définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Article.11.UE ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

En outre, conformément à l'article R.111.21 du CU, "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 - Implantation et volume :

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 naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

11.2 - Aspect des façades :

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3 - Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées, avec un maximum de 0,15 mètres.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Article.12.UE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Pour le stationnement en sous-sol, les voies de circulation doivent observer une largeur de 6 mètres minimum au droit des places de stationnement.

Article.13.UE ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), ainsi que, le cas échéant, de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'aménagement des espaces collectifs définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

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

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique. Dans le périmètre de l'OAP 7 (les Petits Prés), le recul par rapport à la Geline sera adapté en fonction des caractéristiques des projets.

Pour la TRAME VEGETALE :

Elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UE INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation de gestion et de développement des activités économiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement, et à leurs spécificités.

Au sein de la zone UX, à vocation spécifique de développement d'activités artisanales et de services, est identifié, à l'appui des orientations du PADD :

- **le secteur UXc :** secteur à vocation spécifique de gestion et de développement des activités commerciales, situées le long la route de Taninges (RD 907).

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

Article.1.UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UX :

- les constructions et installations à usage de commerce.

Dans le secteur UXc uniquement :

- toutes les occupations et utilisations du sol n'ayant pas vocation de commerce, d'entrepôt, d'équipement public ou d'intérêt collectif, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la totalité de la zone :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydropédogéologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.
- Prendre en compte les conclusions de l'étude.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement de fonction, des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (direction, gardiennage, ...), dans la limite de 100 m^2 de surface de plancher (SDP),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ou l'équipement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol et 50 m^2 de SDP. Sont également autorisées les constructions annexes liées à celles-ci.

A l'exception de la zone UXc, les extensions de constructions et installations existantes, à usage commercial, sont admises dans la limite du tableau ci-dessous, et à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

Dans le secteur UXc, les extensions des constructions et installations existantes, à usage commercial, seront compatibles avec le DAAC du SCoT d'Annemasse les Voirons Agglomération.

	</= 300 m²	301 à 1000 m²	1001 à 2500 m²	2501 à 4000 m²	4001 à 8000 m²	> 8000 m²
Extension maximale (%)	100 %	75 %	30%	25%	20%	15%
Plafond surface suppl. (m²)	200 m²	300 m²	500 m²	800 m²	1000 m²	1300 m²

Dans la zone UX :

Les constructions à usage de bureau dans la mesure où :

- elles sont nécessaires et liées au fonctionnement d'une activité industrielle ou artisanale, ou de toute autre activité admise dans la zone,
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité.

Dans le secteur UXc :

Les nouveaux bâtiments à usage commercial seront compatibles avec le SCOT d'Annemasse les Voirons Agglomération, notamment en termes d'accès.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les risques identifiés sur le DGA (pièce n°4-2), notamment en préconisant une étude géotechnique du sol.

Aux abords des COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Dans le périmètre de SURSIS A STATUER :

Au nombre de un :

- le long de la route de Taninges, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU)**,** un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuse la future opération d'aménagement à l'étude.

Article.3.UX ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules,
- un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. La largeur de plateforme ne pouvant être inférieure à 5 m.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Cas particulier :

En cas d'existence au RG du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration, noue paysagère,...) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Les Voirons Agglomération en vigueur.

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

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. Un emplacement devra être prévu pour le stationnement des camions en bord de voie, en dehors de l'emprise publique.

Afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau, les possibilités de mutualisation des points de collecte devront être étudiées.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Les locaux doivent être clos et couverts et bénéficier d'une intégration paysagère (haies).

En cas de réalisation d'une aire de dépose des ordures ménagères les jours de collecte, celle-ci devra être masquée par une haie.

En cas de conteneurs enterrés ou semi-enterrés en bord de voie, ceux-ci devront être entourés d'une clôture.

Article.5.UX CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UX IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé : les emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent être implantées à 5 m des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède pas 6 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

Route de Taninges et route du Mont Blanc, le recul des constructions s'observera au regard des futures emprises publiques définies au plan de zonage.

Cas particuliers :

Dans la zone d'activités de Borly - Les Erables, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 20 m par rapport à l'axe de l'allée des Chênes,
- 15 m par rapport à l'axe du chemin des Hivernanches.

Article.7.UX IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (d >= h/3), sans pouvoir être inférieure à :

- 3 m en limite d'une parcelle à vocation d'activité,
- 8 m en limite d'une parcelle comportant une construction à usage d'habitation existante.

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 3 m dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter, par rapport aux limites des propriétés voisines, un recul de 3 m minimum.

Article.8.UX IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de 8 mètres entre elles, en tout point de la construction.

Article.9.UX

EMPRISE AU SOL

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

- **dans la zone UX :** 0,40,
- **dans le secteur UXc :** 0,35.

Toutefois, l'extension des locaux existants à usage de commerces, artisanat, services est autorisée, dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU, ne devant pas excéder 20% de la SDP existante.

Le CES n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.3 du CU.

Article.10.UX

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

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

La hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doit pas dépasser, sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...) : 12 m.

Article.11.UX

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

En outre, conformément à l'article R.111.21 du CU, "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 - Implantation et volume :

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 naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits à moins de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites des propriétés privées.

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Le mur de soutènement peut également tenir les terres dans le cadre d'affouillements.

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

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ces derniers constituent le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

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

11.2 - Aspect des façades :

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini, y compris pour les constructions annexes et les édicules de toutes sortes. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

11.3 - Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées, avec un maximum de 0,15 mètres.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. En tout état de cause les clôtures et les portails ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Article.12.UX STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Pour le stationnement en sous-sol, les voies de circulation doivent observer une largeur de 6 mètres minimum au droit des places de stationnement.

Article.13.UX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au RG du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (béton, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421.4 du CU.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans l'OAP transversale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La bande de 5 m entre l'emprise publique et les constructions et installations doit être paysagée et végétalisée.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

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

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

Pour la TRAME VEGETALE :

Elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UX COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UX PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UX INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUH concerne des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone 1AUH** se compose de trois secteurs qui font par ailleurs l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, auxquelles on se reportera (pièce n°5-1) :

- **deux secteurs 1AUH2,** à vocation dominante d'habitat dense, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à développer ces formes de constructions («Les Clus») non soumis à OAP.
- **cinq secteurs 1AUH3,** à vocation dominante d'habitat de moyenne densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à développer ces formes de constructions :

  - **1AUH3**, au lieudit «Tréchy» en limite Ouest (non soumis à OAP). Ainsi que, soumis à OAP auxquelles on se reportera (pièce n°5-1) :
  - **1AUH3-oap3**, au lieudit «Les Poses»,
  - **1AUH3-oap4**, au lieudit «Les Chiens»,
  - **1AUH3-oap5**, au lieudit «Les Bouchet-Est»,
  - **1AUH3-oap6**, au lieudit «Corbaix».

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

Article.1.1AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUH et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt, - les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les annexes fonctionnelles ayant les caractéristiques de constructions précaires, préfabriquées et/ou modulaires, de caissons métalliques (de type containers), ... sauf dans le cadre d'une opération de construction et/ou d'aménagement, et dans la limite de la durée légale du chantier,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages et aires de stationnement collectifs de caravanes,

  les aires de stationnement de véhicules particuliers indépendantes d'une opération de logements (hors stationnements affectés à un équipement public ou d'intérêt collectif ainsi

  que ceux affectés aux commerces),
- l'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R.111-37 du CU,
- les activités de camping et de caravanage.

Au niveau des CONES DE VUE :

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

Article.2.1AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la totalité de la zone :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydropédogéologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.
- Prendre en compte les conclusions de l'étude.

Dans la zone 1AUH et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les constructions annexes non accolées à une construction principale, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le cas d'une opération d'habitat collectif de plus de 2 logements, il est demandé la construction d'un local de rangement indépendant du logement tel que la cave ou le cellier par logement, d'au minimum 4 m².

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

- les occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les risques identifiés sur le DGA (pièce n°4-2), notamment en préconisant une étude géotechnique du sol.

Aux abords des COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Dans la zone 1AUH et l'ensemble de ses secteurs et périmètres, en terme de politique de MIXITE SOCIALE, la ventilation doit être conforme à celle édictée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) (soit 30% de PLAI et 70% de PLUS) est répartie comme suit :

- toute opération d'habitat de 10 à 19 logements doit comporter 25% minimum de logements locatifs socialement aidés,
- toute opération d'habitat de 20 à 49 logements doit comporter au minimum 30% de logements locatifs socialement aidés,
- toute opération d'habitat de 50 logements et plus doit comporter au minimum 35% de logements locatifs socialement aidés.

Dans les périmètres délimités au RG du PLU (pièce n°3-1) en application de l'article L.123.2.b du CU (emplacements réservés pour programmes de logements socialement aidés) :

- L3 : «Les Chiens», 70% de LLS et 30% d'accession socialement aidée.

Conditions d'urbanisation :

- Pour ces secteurs, l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.
- Il n'est pas fixé de surface minimum de tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.
- Pour chaque opération projetée, le pourcentage minimum de logements socialement aidés s'applique.

Article.3.1AUH ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules,
- un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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

Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. En tout état de cause, la largeur de plateforme des voies nouvelles ne peut être inférieure à 5 m.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être assurée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Cas particulier :

En cas d'existence au RG du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.1AUH DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à un pourcentage de la superficie du tènement foncier. La part de ces espaces devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisations d'urbanisme, est au minimum de :

- **dans la zone 1AUH** : 40%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration, noue paysagère,...) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

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

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Les Voirons Agglomération en vigueur.

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

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. Un emplacement devra être prévu pour le stationnement des camions en bord de voie, en dehors de l'emprise publique.

Afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau, les possibilités de mutualisation des points de collecte devront être étudiées.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Les locaux doivent être clos et couverts et bénéficier d'une intégration paysagère (haies). En cas de réalisation d'une aire de dépose des ordures ménagères les jours de collecte, celle-ci devra être masquée par une haie.

En cas de conteneurs enterrés ou semi-enterrés en bord de voie, ceux-ci devront être entourés d'une clôture.

Article.5.1AUH CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.1AUH IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé : les emprises publiques.

Ne sont pas concernées par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent être implantées à 5 m (éléments de débords inclus) des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. La surface des reculs doit être végétalisée et plantée à hauteur de 50% minimum de leur superficie.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce, hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

Les annexes et piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau.

Si ce n'est pas le cas, le bord du plan d'eau des piscines doit respecter, un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, à l'exception des voies privées pour lesquelles un recul de 3 mètres sera appliqué.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Article.7.1AUH IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Dans le secteur 1AUH2 :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/3), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans le secteur 1AUH3 :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurée, sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 3 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies privées.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Article.8.1AUH — IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de 8 mètres entre elles, en tout point de la construction.

Article.9.1AUH — EMPRISE AU SOL

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

- **dans le secteur 1AUH2** : 0,35,
- **dans le secteur 1AUH3** : 0,25,
- **dans le secteur 1AUH3oap4** : 0,30.

Article.10.1AUH — HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie. Cette dernière est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Nomenclature utilisée :

- RDC : rez-de-chaussée.
- RDCS : rez-de-chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune, dont la hauteur de la dalle finie ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- 1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- C : combles (avec un seul niveau maximum).
- AT : attique (avec un seul niveau et doté d'une Toiture Plate Végétalisée (TPV) ou comble non aménageable).

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder :

- **dans le secteur 1AUH2 :** RDC/RDCS+2+C ou AT dans la limite de 12 m si toiture plate et 15 m si toiture à pans,
- **dans le secteur 1AUH3 :** RDC/RDCS+1+C ou AT/TPV dans la limite de 9 m.

Par ailleurs, toute opération doit prendre en compte les principes de forme urbaine, de gabarits et d'épannelage définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Article.11.1AUH ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

En outre, conformément à l'article R.111.21 du CU, "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 - Implantation et volume :

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 naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Dans la zone 1AUH et l'ensemble de ses périmètres :

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits à moins de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites des propriétés privées.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Le mur de soutènement peut également tenir les terres dans le cadre d'affouillements.

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

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents et ces enrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ces derniers constituent le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Les dispositions des articles 11.2 et 11.3 ci-dessous *ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.*

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Dans le cas de constructions à attique :

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

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

11.3 - **Toitures :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, ainsi qu'aux couvertures de piscine et aux toitures végétalisées.

Les toitures des constructions, y compris végétalisées et hors toitures terrasses, doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,50 m sur toutes les faces du bâtiment. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux. Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées, avec un maximum de 0,15 mètres.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%.Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%. Dans ce cas la pente de la toiture sera identique à l'existant,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas,...

- en cas d'attiques avec toiture, les combles doivent être non aménageables. Dans ce cas, la pente de toiture pourra être au minimum de 30%**.**

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures "terrasses", plates ou à faible pente sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction considérée.

11.3.2 - Couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile ou matériaux similaires. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures "terrasse", plates ou à faible pente doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Elles doivent être réalisées avec un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m, à laquelle peut être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales d'une hauteur maximale de 2 m.

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m.

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article.12.1AUH STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

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

Toute tranche commencée comptera pour une place.

Pour le stationnement des véhicules automobiles il est exigé au minimum **:**

- pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
    - deux logements et moins : 2 places par logement,
    - plus de 2 logements, 2 places de stationnement par logement, dont :
        - **dans le secteur 1AUH2 :** 1,5 places intégrées dans le volume de la construction,
        - **dans le secteur 1AUH3 :** 1 place intégrée dans le volume de la construction.
    - dans le cas d'une opération d'habitat collectif de 4 logements et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements.
    - dans le cas d'une opération de lotissement, 1 place visiteur par tranche de 4 lots.

Pour le stationnement en sous-sol, les voies de circulation doivent observer une largeur de 6 mètres minimum au droit des places de stationnement.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :

- pour les opérations de 3 logements et plus : un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 place "vélo" par logement,
- pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

Article.13.1AUH ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au RG du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (béton, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421.4 du CU.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), ainsi que, le cas échéant, de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Le coefficient de biotope[2] est fixé, au minimum, à :

- en secteur **1AUH2** : 50%
- en secteur **1AUH3** : 60%

[2] Voir méthode de calcul en annexe

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après l'approbation du présent PLU, le coefficient de biotope doit demeurer supérieur au coefficient de biotope minimal sur l'unité foncière restant attachée à la construction existante, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie du terrain détachée ou à détacher.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et aux paysages locaux sont exigés.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

Pour la TRAME VEGETALE :

Elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée dans les conditions définies à l'OAP transversale.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AUH COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.1AUH PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AUH INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUXoap7

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUX concerne un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'activité économique en mixité possible avec des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone 1AUX** se compose d'un unique secteur qui fait par ailleurs l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, à laquelle on se reportera (pièce n°5-1) :

Un secteur 1AUXoap7, à vocation dominante d'activités économiques artisanales, non compris les activités commerciales au lieu-dit «Les Petits Prés».

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

Article.1.1AUXoap7 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à usage de commerce.

Et toutes les occupations et utilisations du sol n'ayant pas vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'équipement public ou d'intérêt collectif, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.1AUXoap7 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la totalité de la zone :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydropédogéologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.
- Prendre en compte les conclusions de l'étude.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement de fonction, des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (direction, gardiennage, ...), dans la limite de 100 m^2 de surface de plancher (SDP),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ou l'équipement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de leur volume (calculé hors débords de toiture) ou 50 m^2 de SDP. Sont également autorisées les constructions annexes liées à celles-ci.

Les extensions de constructions et installations existantes, à usage commercial, sont admises dans la limite du tableau ci-dessous, et à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

	</= 300 m²	301 à 1000 m²	1001 à 2500 m²	2501 à 4000 m²	4001 à 8000 m²	> 8000 m²
Extension maximale (%)	100 %	75 %	30%	25%	20%	15%
Plafond surface suppl. (m²)	200 m²	300 m²	500 m²	800 m²	1000 m²	1300 m²

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les risques identifiés sur le DGA (pièce n°4-2), notamment en préconisant une étude géotechnique du sol.

Aux abords des COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Dans le périmètre de SURSIS A STATUER :

Au nombre de un :

- le long de la route de Taninges, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU)**,** un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuse la future opération d'aménagement à l'étude.

Conditions de développement de l'urbanisation :

- Pour cette zone, ce développement ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.
- Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.

Article.3.1AUXoap7 ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules,
- un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. La largeur de plateforme ne pouvant être inférieure à 5 m.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être assurée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Cas particulier :

En cas d'existence au RG du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.1AUXoap7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration, noue paysagère,...) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

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

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Les Voirons Agglomération en vigueur.

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

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

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

Un emplacement devra être prévu pour le stationnement des camions en bord de voie, en dehors de l'emprise publique.

Afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau, les possibilités de mutualisation des points de collecte devront être étudiées.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Les locaux doivent être clos et couverts et bénéficier d'une intégration paysagère (haies).

En cas de réalisation d'une aire de dépose des ordures ménagères les jours de collecte, celle-ci devra être masquée par une haie.

En cas de conteneurs enterrés ou semi-enterrés en bord de voie, ceux-ci devront être entourés d'une clôture.

Article.5.1AUXoap7 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

Article.6.1AUXoap7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé : les emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent être implantées à 5 m des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède pas 6 m,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Article.7.1AUXoap7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/3), sans pouvoir être inférieure à :

- 3 m en limite d'une parcelle à vocation d'activité,
- 8 m en limite d'une parcelle comportant une construction à usage d'habitation existante.

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 3 m dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Route de Taninges et route du Mont Blanc, le recul des constructions s'observera au regard des futures emprises publiques définies au plan de zonage.

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter, par rapport aux limites des propriétés voisines, un recul de 3 m minimum.

Article.8.1AUXoap7 IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de 8 mètres entre elles, en tout point de la construction

Article.9.1AUXoap7 EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,40.

Le CES n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.3 du CU.

Article.10.1AUXoap7 HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

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

La hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doit pas dépasser 12 m, sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...).

Par ailleurs, toute opération doit prendre en compte les principes de forme urbaine et de gabarits définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

En outre, conformément à l'article R.111.21 du CU, "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 - Implantation et volume :

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 naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits à moins de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites des propriétés privées.

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Le mur de soutènement peut également tenir les terres dans le cadre d'affouillements.

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

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ces derniers constituent le support d'une clôture, en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

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

11.2 - Aspect des façades :

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini, y compris pour les constructions annexes et les édicules de toutes sortes. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

11.3 - Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées, avec un maximum de 0,15 mètres.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. En tout état de cause les clôtures et les portails ne pourront excéder 2 m de hauteur.

L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Article.12.1AUXoap7 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Pour le stationnement en sous-sol, les voies de circulation doivent observer une largeur de 6 mètres minimum au droit des places de stationnement.

On se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP7 (pièce n°5-1).

Article.13.1AUXoap7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés

Sans Objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), ainsi que, le cas échéant, de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

La bande de 5 m entre l'emprise publique et les constructions et installations doit être paysagée et végétalisée.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

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

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

Pour la TRAME VEGETALE :

Elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AUXoap7 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.1AUXoap7 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AUXoap7 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 2AU concerne des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Cette zone ne remplit pas favorablement l'ensemble des critères nécessaires pour une ouverture dans de bonnes conditions, en l'état, à l'urbanisation (présence, en périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court ou moyen terme).

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone 2AU** se compose de deux secteurs :

- **un secteur 2AUh,** au lieudit «La Motte-Sud», à vocation dominante d'habitat de faible densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à développer ces formes de constructions, à long terme. En outre, un aléa risque géotechnique a été identifié sur ce secteur.
- **un secteur 2AUx,** au lieudit «Les Prés du Nant», à vocation dominante d'activité économique, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à développer cette fonction, dans le prolongement de la zone d'activités des Erables, à long terme.

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

Article.1.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la totalité de la zone :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydropédogéologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.
- Prendre en compte les conclusions de l'étude.

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m^2 et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les voies et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures, dans les conditions définies sous l'article 11 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les risques identifiés sur le DGA (pièce n°4-2), notamment en préconisant une étude géotechnique du sol.

Aux abords des COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.

Article.6.2AU IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans le cas suivant :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant

Article.7.2AU IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/3), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 3 m dans le cas suivant :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.

Article.11.2AU CLOTURES

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Les articles 12.2AU à 16.2AU ne sont pas réglementés.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

Au sein de la zone A, est identifié à l'appui des orientations du PADD :

- **un secteur Ar,** d'apport en matériaux inertes, destiné à être réhabilité en vue d'être restitué à l'activité agricole.

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

Article.1.A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans les zones correspondant aux Premiers Effets Létaux (PEL), tels que figurant au DGA (pièce n°4-2) : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de 1ère à 3ème catégorie, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base,
- dans les zones correspondant aux Effets Létaux Significatifs (ELS), tels que figurant au DGA (pièce n°4-2) : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base.

Article.2.A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la totalité de la zone :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydropédogéologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.
- Prendre en compte les conclusions de l'étude.

Au niveau des CONES DE VUE :

Toutes constructions et toutes plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

Dans la zone A, l'ensemble de ses secteurs, non compris les périmètres :

- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site, (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m^2 et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les coupes, les abattages d'arbres et les défrichements, sous réserve que soient pris en compte les éléments éventuels identifiés de la **TRAME VEGETALE**, dans le respect des orientations de l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Dans la zone A et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères appréciés par l'autorité compétente, et sous réserve d'une localisation adaptée au site,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface de plancher minimale de 50 m², sous réserves :
  - qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 60 m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension depuis l'approbation du PLU. Cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
  - qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
  - que le local n'excède pas 40 m^2 de SDP, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),

- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de local de surveillance par exploitation (en cas de plusieurs locaux, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les locaux soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes.

- les serres et tunnels agricoles,
- le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles,
- les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation,
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Ar :

- les installations et travaux divers, ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires à l'apport de matériaux inertes devant participer à la remise à niveau topographique du secteur considéré et qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les risques identifiés sur le DGA (pièce n°4-2), notamment en préconisant une étude géotechnique du sol.

Aux abords des COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ, dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs le nombre de logements ou de locaux soit correspondre :

- pour une canalisation de diamètre 100 mm ou de diamètre 200 mm : à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare, ou à occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes,
- pour une canalisation de diamètre 300 mm : à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare, et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les travaux nécessaires à la réhabilitation et la sauvegarde de la construction traditionnelle concernée,
- le changement de destination sous réserve :
  - qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination,
  - que la destination projetée soit habitation, hébergement hôtelier (de type gîte), bureaux, artisanat, exploitation agricole ou forestière et service public ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du CU.

Dans les PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER et/ou dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- l'extension des exploitations agricoles existantes en continuité des bâtiments existants,
- l'adaptation et la réfection de la construction existante,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface de plancher minimale de 50 m², sous réserves :
  - qu'elle n'excède pas 15% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 30 m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension depuis l'approbation du PLU. Cette extension ne doit pas conduire à la création de nouveaux logements,
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...),
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité avérée.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. En tout état de cause, la largeur de plateforme des voies nouvelles ne peut être inférieure à 5 m.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Cas particulier :

En cas d'existence au RG du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.A DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (pièce n°4-3).

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration, noue paysagère,...) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

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

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Les Voirons Agglomération en vigueur.

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

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération doit respecter le règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Article.5.A CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

Article.6.A IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé : les emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièces n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension ou réhabilitation des constructions existantes,
- constructions annexes accolées ou non au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède pas 6 m,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans le cas suivant :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Article.7.A IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/2), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 5 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurée, sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 5 m de la limite séparative dans le cas suivant :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Article.8.A IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de 8 mètres entre elles, en tout point de la construction.

Article.9.A EMPRISE AU SOL

Sauf conditions affichées à l'article 2, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.A HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie. Cette dernière est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.

La hauteur de la construction, y compris les combles qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder dans la zone A (non compris le secteur **Ar**) :

- 12 m pour toute construction neuve à usage de bâtiment agricole professionnel,
- 8 m ou possibilité de conserver la hauteur de la construction existante si elle dépasse cette hauteur, pour les constructions à vocation d'habitation.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

La hauteur et le gabarit des constructions et installations existantes ne sont pas réglementés, mais doivent respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article.11.A ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

En outre, conformément à l'article R.111.21 du CU, "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 - Implantation et volume :

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 naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (pré, petit jardin, verger...),
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

On se reportera à l'OAP transversale (pièce n°5-2), concernant l'aspect extérieur :

- *des constructions et installations agricoles,*
- *des constructions traditionnelles existantes* ***pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,***
- *des clôtures* ***dans les ESPACES NATURELS D'INTERÊT ECOLOGIQUES et les CORRIDORS ECOLOGIQUES.***

Sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site, ***les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous*** *ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,*

11.2 - Aspect des façades :

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels les règles applicables sont celles de l'article 11-2 de la zone UH.

11.3 - Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels elles doivent être de type agricole et d'une hauteur maximale de 1 m.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- on se reportera également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Dans les ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- on se reportera également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article.12.A STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Pour constructions à usage d'habitation, prévoir un minimum de 2 places de stationnement par logement avec 50% des places situées en intérieur. Une place visiteur sera créée pour 4 logements. Elle sera réservée aux visiteurs.

Article.13.A ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans l'OAP transversale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

Dans la zone A :

- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites,
- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Pour le traitement des abords d'une construction traditionnelle existante **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,** on se reportera à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Pour la TRAME VEGETALE, elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.A COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.A PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.A INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- leur potentiel agronomique ou forestier.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

Au sein de la zone N, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **un secteur Nax**, visant principalement à gérer les infrastructures aéroportuaires existantes de l'aérodrome d'Annemasse,
- **un secteur Ne,** de gestion des équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- **un secteur Nes,** de gestion des équipements publics et/ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de plein air,
- **un secteur Nj**, de gestion de jardins familiaux,
- **un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) n°1,** identifié en application de l'article L.123.1.5.II.6.c° du CU, visant principalement, à gérer l'activité aéroportuaire existante de l'aérodrome d'Annemasse,
- **un STECAL n°2,** identifié en application de l'article L.123.1.5.II.6.c° du CU, visant principalement, à gérer l'activité industrielle existante comprise dans le périmètre de protection des Bois de Rosses.

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

Article.1.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

Toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

Toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges du PPRi, auquel on se reportera (pièce n°4-4).

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans les zones correspondant aux Premiers Effets Létaux (PEL), tels que figurant au DGA (pièce n°4-2) : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de 1 ère à 3ème catégorie, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base,
- dans les zones correspondant aux Effets Létaux Significatifs (ELS), tels que figurant au DGA (pièce n°4-2) : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base.

Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la totalité de la zone :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydropédogéologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.
- Prendre en compte les conclusions de l'étude.

Dans la zone N, l'ensemble de ses secteurs, non compris les périmètres :

- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m^2 et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone ou le secteur considéré,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site, (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnements, lié à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisé en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité forestière ou pastorale et d'assurer une bonne intégration dans le site,
- les coupes, les abattages d'arbres et les défrichements, sous réserve que soient pris en compte les éléments identifiés de la **TRAME VEGETALE**, dans le respect des orientations de l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Dans la zone N et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface minimale de 50 m² de surface de plancher, sous réserves :

- qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 60 m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension depuis l'approbation du PLU. Cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- le changement de destination et l'extension limitée du **BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**, sous réserve que :
  - l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50 m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension depuis l'approbation du PLU. Cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
  - toutes les dispositions soient prises pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère, et pour assurer une bonne intégration dans le site. Dans ce cas, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le secteur Nax, et les STECAL n°1 et n°2 et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions et installations existantes d'une surface de plancher minimale de 50 m², sous réserve :
  - que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50 m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension depuis l'approbation du PLU. Cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m^2 et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation du secteur, et qu'ils ne portent pas atteinte au site,
- dans tous les cas, les dispositions seront prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité forestière ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site,
- **pour le secteur Nax uniquement** : les travaux, infrastructures et installations nécessaires liés à l'activité aéroportuaire de l'aérodrome d'Annemasse,

- **pour le STECAL n°1 uniquement** : les travaux, infrastructures, constructions et installations nécessaires liés à l'activité aéroportuaire de l'aérodrome d'Annemasse, hors hébergement,
- **pour le STECAL n°2 uniquement** : les travaux et installations légères nécessaires au fonctionnement de l'activité économique industrielle existante (fonderie).

Dans le secteur Ne :

Les aménagements, installations et constructions à condition qu'ils aient vocation de services publics et/ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ne et Nes, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Nj :

Les aménagements, installations et constructions légères à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion, au développement et à l'exploitation de jardins familiaux.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges du PPRi, auquel on se reportera (pièce n°4-4 du PLU).

Aux abords des COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Uniquement dans les ZONES HUMIDES et à condition que les travaux et installations ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de la zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité,
- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé,
- les clôtures sans soubassement,
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

- les occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les risques identifiés sur le DGA (pièce n°4-2), notamment en préconisant une étude géotechnique du sol,
- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones bleues du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-4).

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ, dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, le nombre de logements ou de locaux doit correspondre :

- pour une canalisation de diamètre 100 mm ou de diamètre 200 mm : à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare, ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes,
- pour une canalisation de diamètre 300 mm : à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare, et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les travaux nécessaires à la réhabilitation et la sauvegarde de la construction traditionnelle concernée,
- le changement de destination sous réserve :
  - qu'il ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site,
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, forestière ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

  - que la destination projetée soit habitation, hébergement hôtelier (de type gîte), bureaux, artisanat, exploitation agricole ou forestière et service public ou d'intérêt collectif.
- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du CU.

Dans les ESPACES NATURELS D'INTERÊT ECOLOGIQUE et/ou dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- l'extension des exploitations agricoles ou pastorales existantes en continuité des bâtiments existants,
- l'adaptation et la réfection de la construction existante,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface minimale de 50 m², sous réserves :
  - qu'elle n'excède pas 15 % de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 30 m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension depuis l'approbation du PLU. Cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
  - qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,

- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...),
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.N ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité avérée.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être assurée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être assurée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Cas particulier :

En cas d'existence au RG du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration, noue paysagères,...) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

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

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Les Voirons Agglomération en vigueur.

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

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération doit respecter le règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Article.5.N CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3)

Article.6.N IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé : les emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension ou réhabilitation des constructions existantes,
- constructions annexes accolées ou non au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède pas 6 m,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), dans le cas suivant :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Cas particuliers :

- les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe de la RD1205, hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol.

Article.7.N IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d > h/2), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 5 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurée, sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 5 m de la limite séparative dans le cas suivant :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,

Article.8.N IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de 8 mètres entre elles, en tout point de la construction.

Article.9.N EMPRISE AU SOL

Sauf conditions affichées à l'article 2, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.N HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie. Cette dernière est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.

La hauteur de la construction, y compris les combles qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans les secteurs Nj :** 3,5 m ou possibilité de conserver la hauteur de la construction existante si elle dépasse cette hauteur,
- **dans le secteur Ne et Nes :** 5 m ou possibilité de conserver la hauteur de la construction existante si elle dépasse cette hauteur,
- **dans la zone N, et le STECAL n°1 :** 9 m pour toute construction neuve à usage de bâtiment agricole ou forestier professionnel,
- **dans le STECAL n°2 :** 10 m ou possibilité de conserver la hauteur de la construction existante si elle dépasse cette hauteur.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

La hauteur et le gabarit des constructions et installations existantes ne sont pas réglementés, mais doivent respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article.11.N ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

En outre, conformément à l'article R.111.21 du CU, "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 - Implantation et volume :

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 naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :**

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (pré, petit jardin, verger...),
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

On se reportera à l'OAP transversale (pièce n°5-2), concernant l'aspect extérieur :

- *des constructions et installations agricoles,*
- *des constructions traditionnelles existantes* ***dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL,***
- *des clôtures* ***dans les ESPACES NATURELS D'INTERETS ECOLOGIQUES et les CORRIDORS ECOLOGIQUES.***

Sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site, ***les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous*** *ne s'appliquent pas :*

- *aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

11.2 - Aspect des façades :

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels les règles applicables sont celles de l'article 11-2 de la zone UH.

11.3 - Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels elles doivent être de type agricole et d'une hauteur maximale de 1 m.

Uniquement dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- on se reportera également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Dans les ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- on se reportera également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article.12.N STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Pour constructions à usage d'habitation, prévoir un minimum de 2 places de stationnement par logement avec 50% des places situées en intérieur. Une place visiteur sera créée pour 4 logements. Elle sera réservée aux visiteurs.

Article.13.N ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au RG du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (béton, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du CU.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans l'OAP transversale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

Dans la zone N et l'ensemble de ses secteurs et les STECAL n°1 et N°2 :

- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites,
- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Pour le traitement des abords d'une construction traditionnelle existante **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL,** on se reportera à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Pour la TRAME VEGETALE, elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.N COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.N PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.N INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

ILLUSTRATION DE LA REGLE

REGLEMENT ECRIT - ANNEXES

Les définitions suivantes sont données à titre indicatif et sont proposées par le bureau d'études. Le présent chapitre illustre la prise en compte de la règle à appliquer. Ces illustrations sont destinées à faciliter la compréhension de certaines dispositions du présent règlement écrit.

ARTICLE 1 – DEFINITIONS

Activité agricole ou pastorale : Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Place de stationnement intégrée dans le volume de construction : espace dédié au stationnement du véhicule à l'intérieur de la construction, hors annexe accolée.

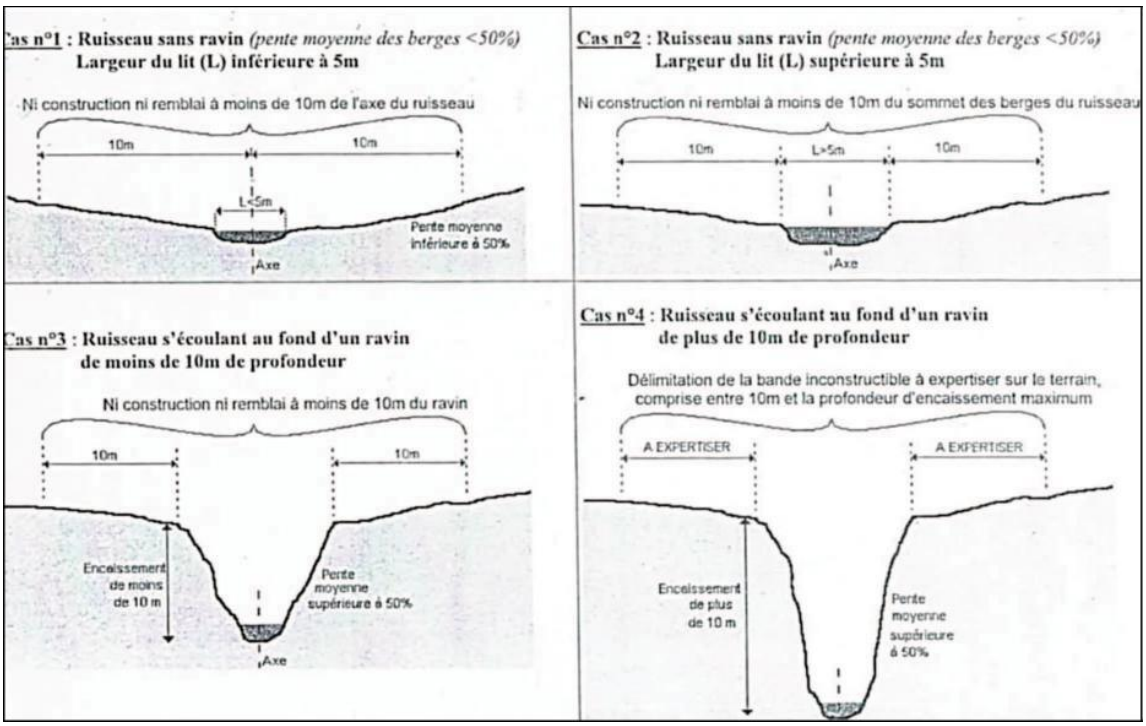
Voies et emprises publiques : A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil et sauf expressément explicité, les voies entrant dans le champ d'application du règlement sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé : les emprises publiques.

Recul : La marge de recul est la distance mesurée par rapport à la voie, qu'elle soit publique ou privée et aux emprises publiques existantes ou futures. Ce recul est inconstructible, mais demeure privé. Plus particulièrement, le recul par rapport à la route de Taninges et à la route du Mont Blanc, où seront créées de nouvelles infrastructures de transport (TCSP, voies cyclables), devra être compté à partir de la limite des emprises représentées au plan de zonage.

Emprise au sol : projection verticale du volume des bâtiments, tous surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en surplomb (balcons, loggias, coursives) du bâtiment. Les murs de soutènement et les rampes d'accès aux sous-sols sont également constitutifs d'emprise au sol. Les piscines en sont en revanche exclues en dessous d'un seuil de 15 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 2 – RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

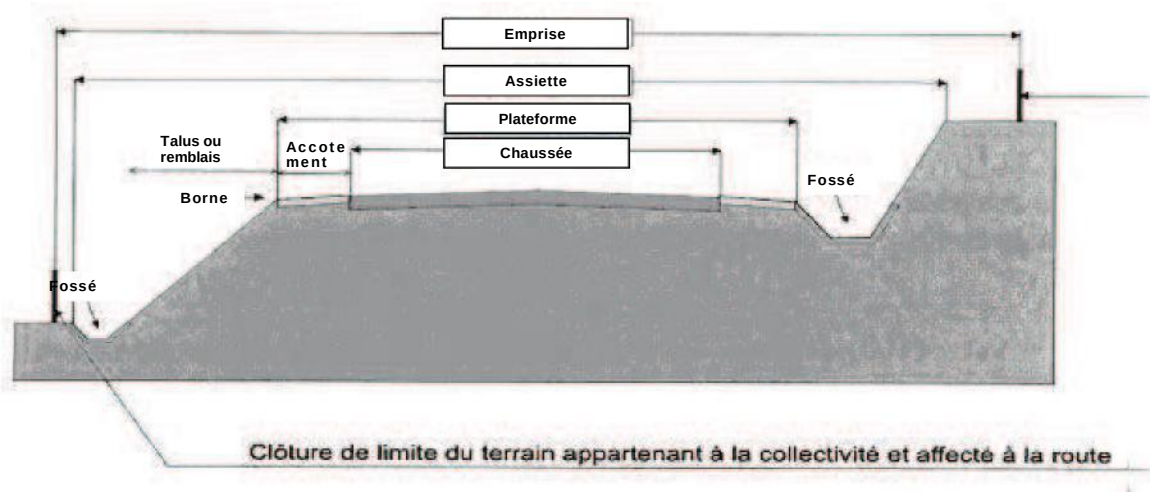
Les reculs sont à apprécier au regard de la topographie du terrain bordant le cours d'eau :

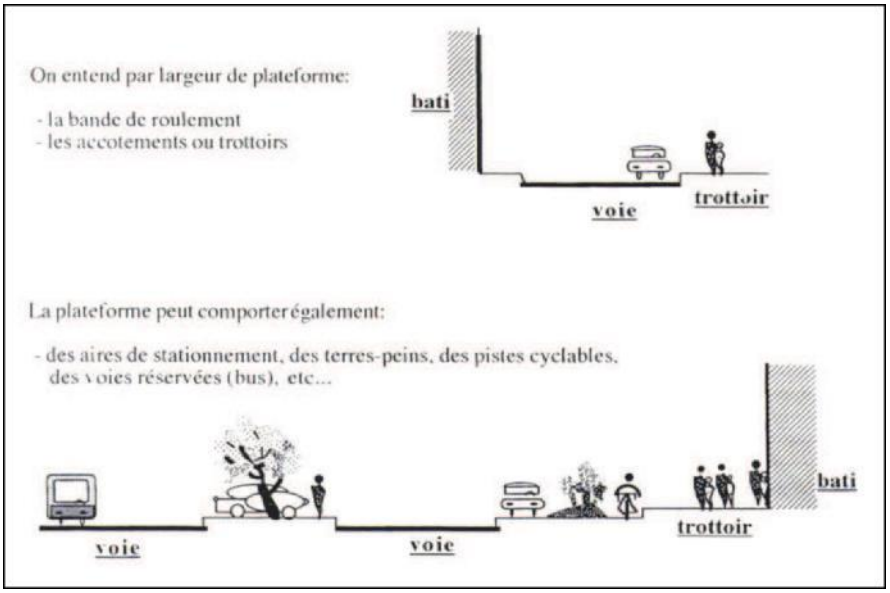


ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Terminologie :

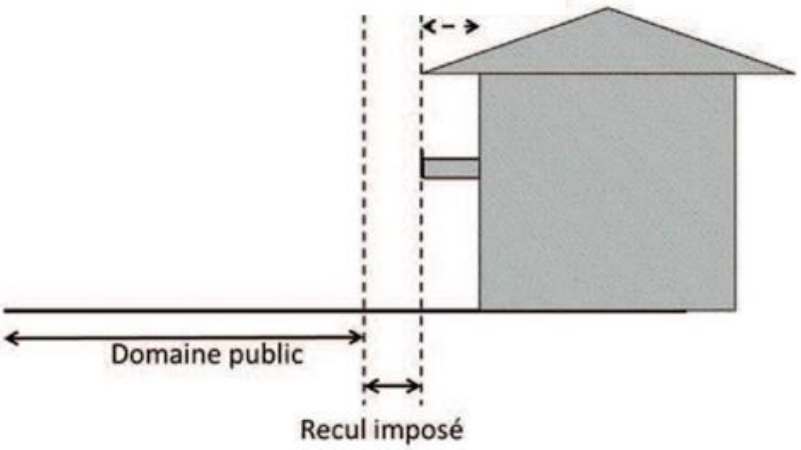
La plateforme :





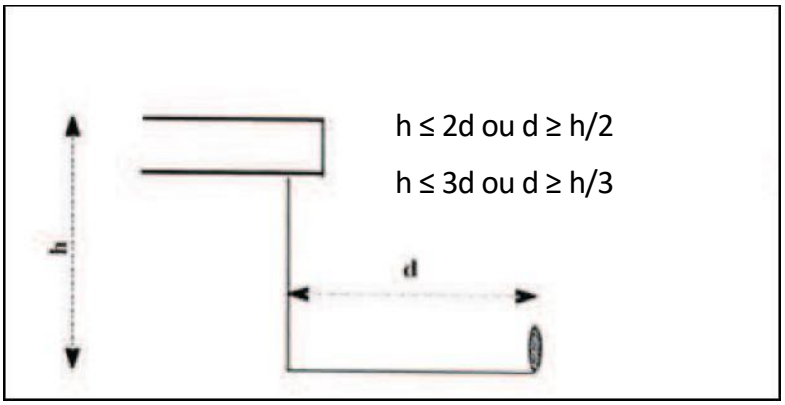
ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

Les éléments de débords :



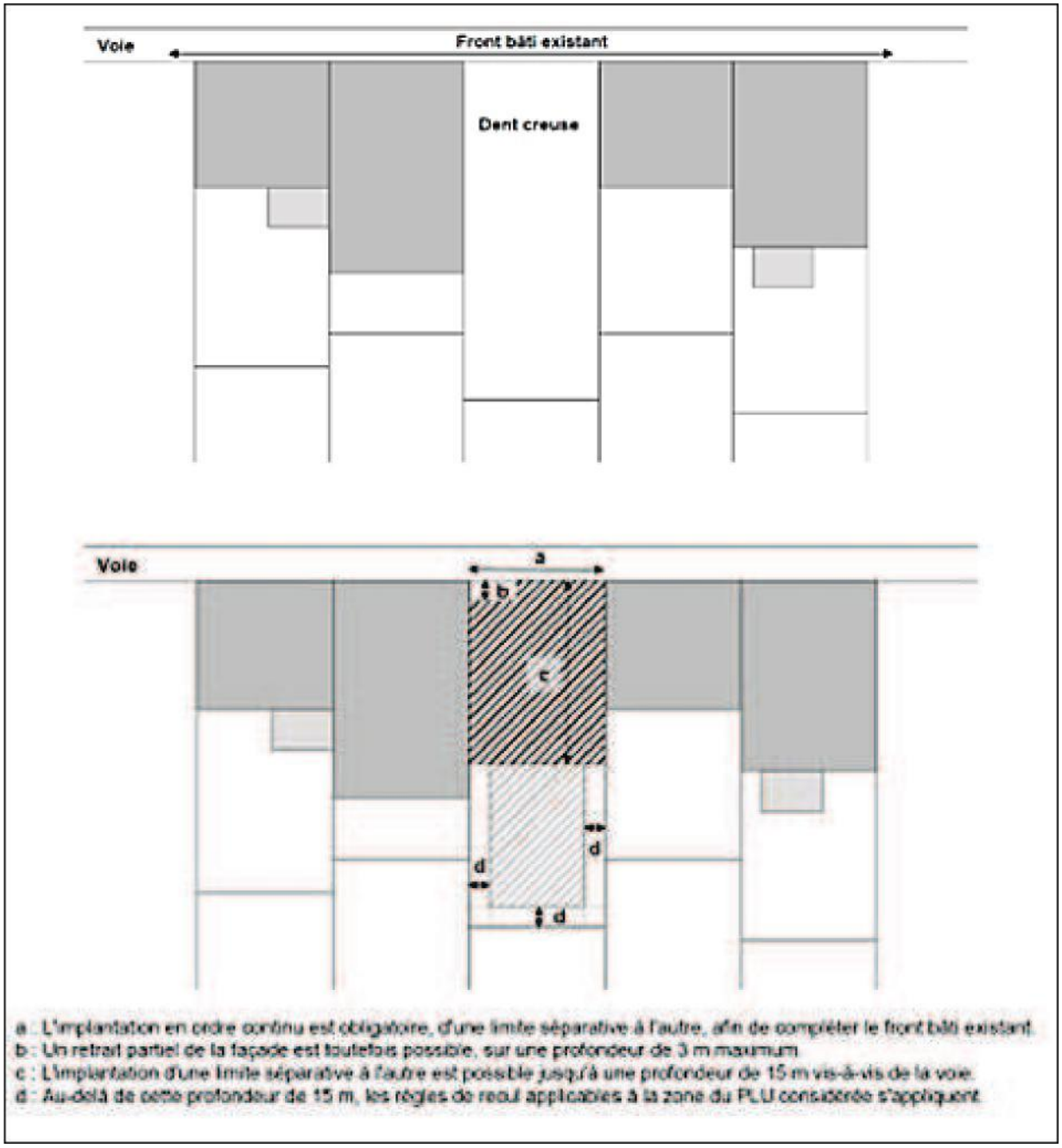
ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les reculs par rapport à une construction existante :



ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

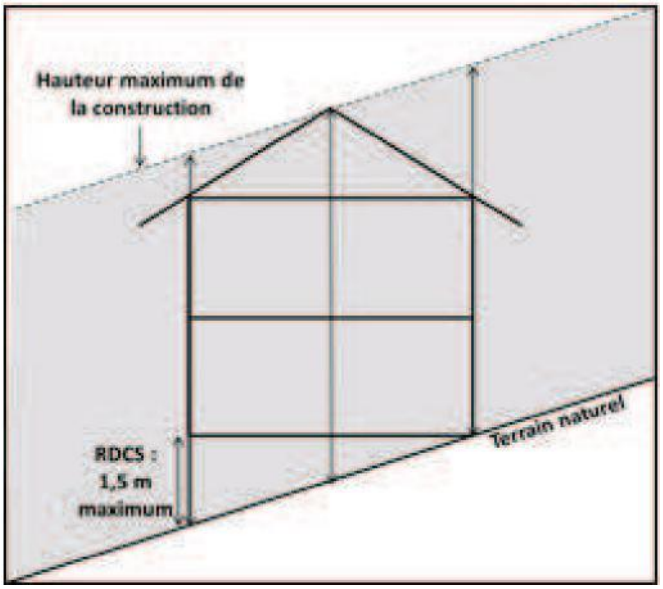
La construction en dents creuses :



a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.
b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.
c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.
d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

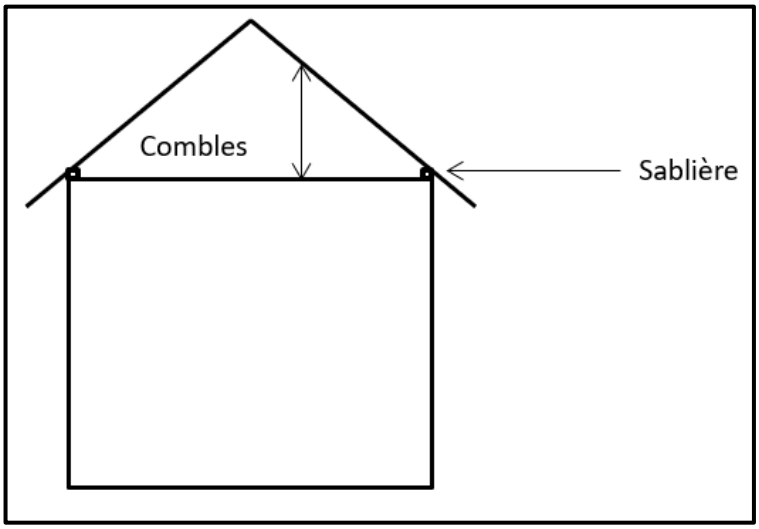
ARTICLE 10 – HAUTEUR

La règle par rapport au terrain naturel



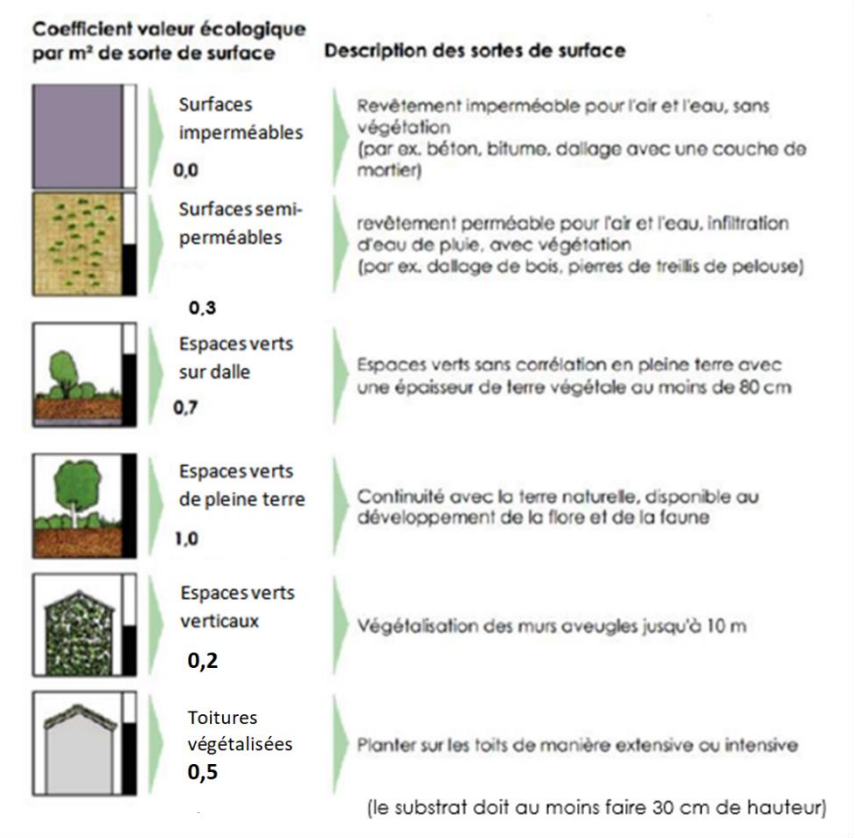
:

Concernant la hauteur des combles : le calcul de ceux-ci devra se faire à la sablière (poutre à la base du versant de toiture). Pour être considéré comme un comble, la face supérieure de la panne sablière ne devra pas dépasser le plancher du comble de plus de 0,50 mètres de hauteur.



ARTICLE 13.2 – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisée par la surface de l'unité foncière.



Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface	Description des sortes de surface
Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
Espaces verts de pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Espaces verts verticaux 0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Toitures végétalisées 0,5	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive (le substrat doit au moins faire 30 cm de hauteur)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.