



4.1. règlement - pièce écrite

élaboration du plu	délibération d'approbation du conseil municipal du 21/12/2017
modification simplifiée n°1	délibération d'approbation du conseil municipal du 17/09/2019
modification simplifiée n°2	délibération d'approbation du conseil municipal du 22/05/2025

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	6
CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME	6
PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	6
LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNÉS PAR LE PLU	7
ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU	8
LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS	9
LISTE DES DESTINATIONS	16
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	21
PRESRIPTIONS SECTORIELLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	22
PRESRIPTIONS DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	22
<i>SECTEURS INCONSTRUCTIBLES LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES NATURELS</i>	22
<i>PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COURS D'EAU</i>	22
<i>ESPACES BOISÉS CLASSÉS</i>	23
<i>HAIES PROTÉGÉES</i>	23
<i>SECTEURS DE PRÉSERVATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES</i>	23
<i>ESPACES VERTS PROTÉGÉS</i>	23
PRESRIPTIONS DE PRÉSERVATION DU BÂTI	24
<i>SECTEURS DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI</i>	24
<i>RECU IMPOSÉ POUR LES IMPLANTATIONS BÂTIES</i>	24
<i>PÉRIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE</i>	24
PRESRIPTIONS DE MISE EN ŒUVRE DE PROJETS	24
<i>SECTEURS SOUMIS À OAP «SECTORIELLES»</i>	24
<i>SECTEURS SOUMIS À OAP «SECTEURS D'AMÉNAGEMENT»</i>	24
<i>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</i>	24
<i>ITINÉRAIRES PÉDESTRES À CONSERVER</i>	25
<i>PÉRIMÈTRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES RENFORCÉES</i>	25
<i>SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE</i>	25
<i>PÉRIMÈTRE DE PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE</i>	25
ARTICLE 2.2. (TOUTES ZONES) QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	26
ARTICLE 2.4 (TOUTES ZONES) - STATIONNEMENT	30

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
ZONE UA	37
ZONE UB	51
ZONE U ^{-oap}	69
ZONE US _a	77
ZONE US _b	87
ZONE US _e	97
ZONE US _{en}	107
ZONE US _f	117
ZONE US _r	121
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	125
ZONE AU _b	129
ZONE AU ^{-oap}	135
ZONE AU _{sa}	143
ZONE AU _{sb}	149
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	155
ZONE A	159
ZONE AS	169
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	175
ZONE N	179
ZONE N _{mi}	183
ZONE NZ _n	187

CHAPITRE 1

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Valleiry.

CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLU, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration

préalable...).

Le règlement comprend indissociablement :

- le règlement écrit, présent document (pièce n°4.1 du dossier de PLU)
- le règlement graphique (pièce n°4.2)

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent ou se complètent.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des règles d'ordre public qui s'appliquent cumulativement aux dispositions du PLU.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R.111-27 : « 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 ».

Plusieurs dispositions prévalent sur les règles du Plan Local d'Urbanisme :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol qui sont reportées en annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- les prescriptions imposées par des législations et réglementations indépendantes. Parmi lesquelles, demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace.

En matière de réglementation relative aux vestiges archéologiques, demeurent applicables les dispositions ci-après :

- l'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNÉS PAR LE PLU

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier par anticipation la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance et la nature des travaux, les autorisations d'urbanisme diffèrent :

- permis de construire,
- permis de démolir,
- permis d'aménager
- déclaration préalable de travaux.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

La déclaration préalable de travaux est une autorisation qui est demandée pour la réalisation de travaux de faible importance. Pour rappel, à la date d'approbation du PLU, la déclaration est obligatoire notamment dans les cas suivants :

- construction (garage, dépendance...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m² et 20 m². En ce qui concerne les travaux sur construction existante, ce seuil est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine (zone U) du Plan Local d'Urbanisme,
- construction d'un mur d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m ;
- construction d'une piscine d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) est supérieure à 1,80 m ;
- travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (remplacement d'une fenêtre ou porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade) ;
- travaux de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique) ;
- changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment ;
- réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots.

LE PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou dans un secteur délimité par le conseil municipal.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire doit être demandée pour :

- les travaux créant une nouvelle construction,
- les travaux sur une construction existante.

Un permis de construire est exigé pour tous travaux créant de la surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².

Dans les zones urbaines du PLU, le permis est obligatoire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² ;
- les travaux ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².
- les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment,
- les travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations (exemple : un local commercial est transformé en local d'habitation) et sous-destination (par exemple, logement transformé en hébergement),
- les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Le recours à un architecte est obligatoire pour les travaux soumis à permis de construire sauf :

- lorsqu'une personne physique déclare vouloir édifier ou modifier pour elle-même une construction et si la surface de plancher est inférieure à 150 m²,
- lorsqu'un exploitant agricole déclare vouloir édifier ou modifier pour lui-même un bâtiment agricole et si la surface de plancher est inférieure à 800 m².

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la réalisation d'opération d'affouillement (creusement du sol, déblais) et exhaussement (remblais) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares ;
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs ;
- la réalisation d'opérations de lotissement non soumises à déclaration préalable.

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

Outre les travaux listés précédemment, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration particulière.

Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme :

- les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation.

EDIFICATION DE CLÔTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre (incendie, inondation...) depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

RÉHABILITATION - TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas prévus par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-4 dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'article L.152-5 dispose que l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, les permis d'aménager ou les déclarations préalables peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A l'exception des cas prévus précédemment, seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées.

LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

Abattage d'arbre = Intervention ponctuelle et occasionnelle visant à supprimer un arbre particulier et motivé le plus souvent par un aléa (tempête, maladie...).

Accès = Espace reliant une voie publique ou privée carrossable à une parcelle.

Acrotère = Élément de façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou le garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillement du sol = Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement = Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé.

Annexe = Construction secondaire située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son emprise ou sa superficie totale ne peut excéder 30 m²,
 - son usage est connexe à la construction principale.
- Il apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

L'annexe peut être accolée ou non à la construction principale. Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les garages pour véhicules et vélos, les car-ports, les locaux poubelles, les vérandas.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Annexe accolée = Annexe (cf. définition ci-avant) contigüe à la construction principale.

Arbre de haute tige = Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

Bâtiment = Construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

BEPOS = Bâtiment à Energie Positive, il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Camping caravanning = Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière = Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.

Changement de destination = Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Clôture = Barrière ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Les portails sont considérées comme des clôtures.

Coefficient d'Emprise au Sol = Rapport entre l'ensemble des surfaces d'emprise au sol bâtie et la superficie globale de la parcelle.

Construction = Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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

Construction principale (ou bâtiment principal) = Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 30 m² et dont la destination est considérée comme dominante sur parcelle.

Coupe = Prélèvement d'un ou plusieurs arbres identifiés dans le cadre d'un plan de gestion à long terme. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Défrichement = Destruction de l'état boisé d'un terrain ou la suppression de sa destination forestière. Cela correspond à une coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol. La destruction accidentelle d'un boisement ne constitue pas un défrichement si elle est suivie d'un renouvellement ultérieur par replantation ou régénération naturelle du peuplement.

Destination des constructions = « Ce pour quoi une construction a été conçue, réalisée ou transformée ». Elle correspond à une catégorie listée par le Code de l'Urbanisme :

- habitation,
- commerce et activités de service,
- exploitation agricole et forestière,
- services publics et équipements d'intérêt collectif,
- autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.

Eaux usées domestiques = Effluents liquides rejetées par les activités humaines et pouvant constituer une pollution vis-à-vis des milieux naturels. Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères issues des cuisines, salles de bains et machines à laver (autrement appelées eaux grises) et les eaux-vannes issues des WC (autrement appelées eaux noires).

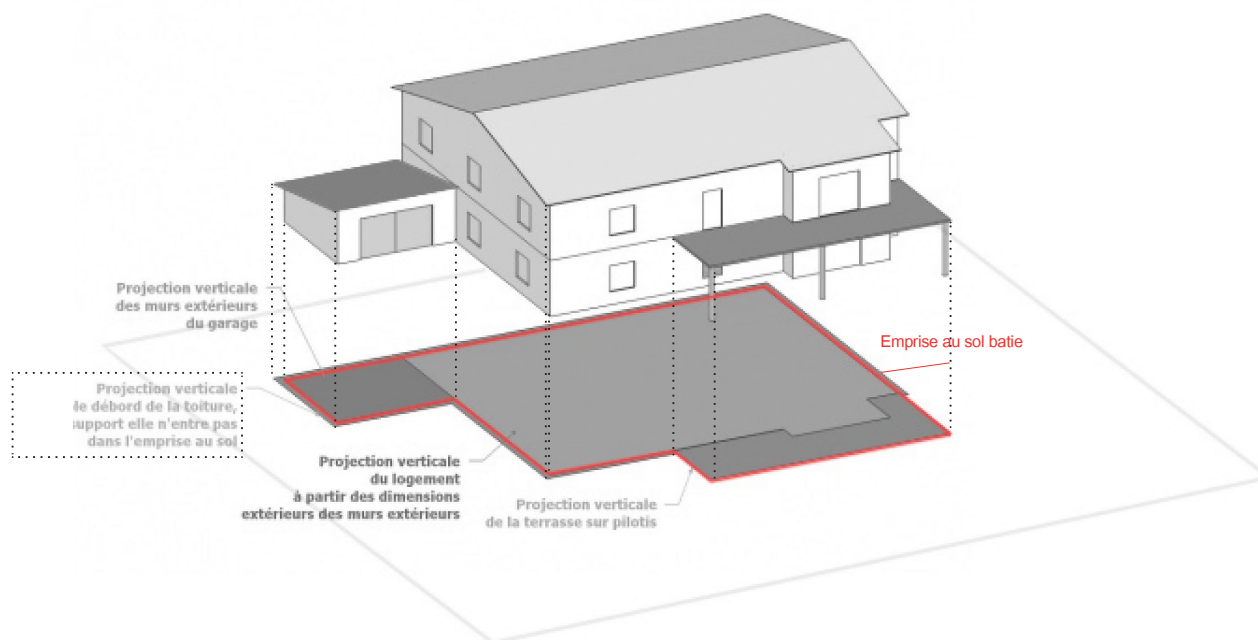
Eaux usées non domestiques = Effluents liquides issues des activités économiques (industrielles, agricoles, artisanales...).

Egoût du toit = Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

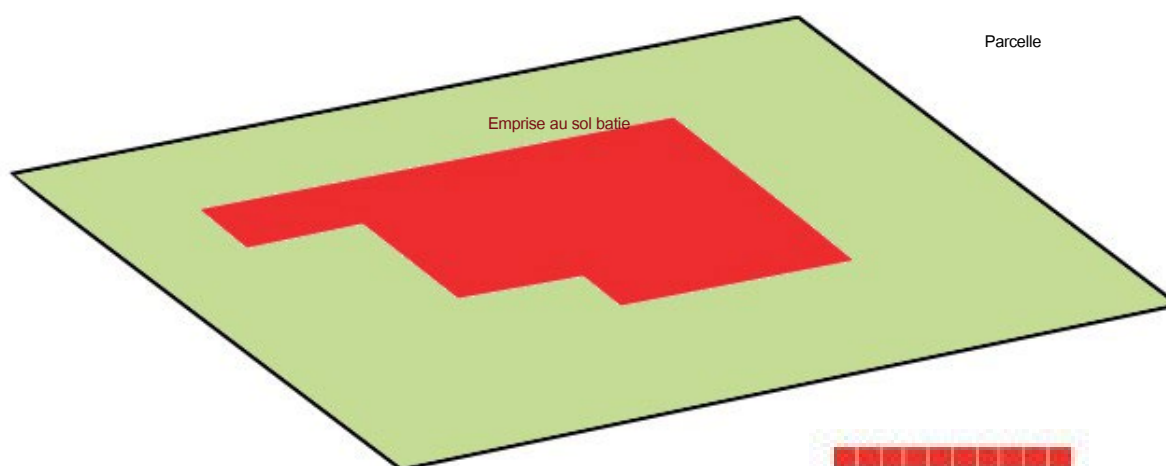
Éléments architecturaux = ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé = Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

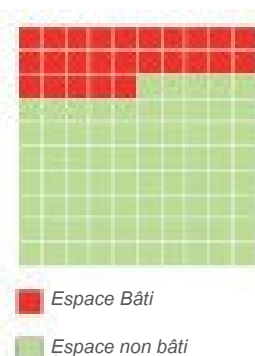
Emprise au sol = Projection verticale au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel. Cette projection au sol comprend les débords et surplombs qui peuvent inclure les balcons, les terrasses, les préaux... Le calcul de l'emprise au sol ne prend pas en compte les débords de toitures si ces dernières ne disposent pas d'appui au sol.



Coefficient d'Emprise au Sol (CES) = Rapport entre l'ensemble des surfaces d'emprise au sol bâtie et la superficie globale de la parcelle.



Coefficient de végétalisation = Rapport entre l'ensemble des surfaces végétalisées (quelle que soit la nature des végétaux ou plantations utilisée) et la superficie globale de la parcelle.



Emprises publiques = Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics.

Etablissement Recevant du Public (ERP) = Bâtiment, local ou enceinte dans lequel des personnes extérieures sont admises quel que soit le mode d'accès (payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation). Les ERP concernent les lieux publics ou privés accueillant tout type de public (clients, utilisateurs autres que les employés).

Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité) en fonction des risques.

Les ERP sont classés en catégorie selon leur capacité :

- 1^{ère} catégorie : au-dessus de 1 500 personnes,
- 2^{ème} catégorie : de 701 à 1500 personnes,
- 3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4^{ème} catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie,
- 5^{ème} catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

Espaces boisés classés (EBC) = Boisements existants ou à créer dont le 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.

Espace végétalisé = Pélouse ou espace couvert de plantations

Espace résiduel extérieur non fonctionnel = Espace d'une parcelle, de petite surface, ne répondant pas à un usage de stationnement, de circulation piétonne ou motorisée, d'agrément (verger, potager, jardin) ou à vocation ludique.

Exhaussement = Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension = Partie nouvelle d'une construction venant en prolongement d'un bâtiment existant et ayant la même fonction ou destination. L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut-être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction principale. L'extension se caractérise par sa contiguïté avec la construction principale. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la

construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade = Faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Façade principale = Façade la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Faitage = Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Gabarit = Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) = Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière. Une HLL ne peut être implantée que dans :

- les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet,
- les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme,
- les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme,
- les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie,

sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

En dehors de ces emplacements, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur = Elévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur de façade (H_f) = Hauteur des étages droits mesurée à l'aplomb de la façade principale ou au droit de la façade «aval» lorsque la construction s'inscrit dans une pente.

Hauteur maximale (H_m) = Hauteur dont le point de référence est le point le plus haut de la construction. Cela correspond :

- au faîtage pour une construction présentant un ou plusieurs pans,
- à l'acrotère pour une construction à toiture-terrasse.

Sont notamment intégrées dans le calcul de la hauteur maximale les installations techniques telles que les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Les antennes et les cheminées sont exclues des calculs.

Houppier = Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût.

Installation = Ensemble d'éléments, objets ou appareils mis en place sur un terrain en vue d'un usage. Une installation se différencie d'une construction par la notion d'espace utilisable par l'homme : dans une installation, l'homme ne peut rentrer vivre ou exercer une activité.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) = Constructions et installations soumises à la loi du 19 juillet 1976, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les ICPE sont classées selon leur régime dans une nomenclature précise et exhaustive.

Ligne de recul = Ligne inscrite au règlement graphique déterminant une limite à l'implantation des constructions non enterrées, à l'exception des clôtures.

Limite = Contour du terrain d'assiette d'une parcelle. Les limites comprennent les limites séparatives (Cf. infra) et les limites avec le domaine public. Les règles d'implantation bâtie s'appliquent entre le contour de parcelle et le nu extérieur des murs de façades.

Limite séparative = Limites entre propriétés voisines. On distingue :

- les limites latérales qui sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

Limite principale = La notion de «limite principale» intervient quand une parcelle est desservie par plusieurs voies publiques ou privées. La règle d'implantation s'applique à compter de la limite considérée comme étant l'adresse du bâtiment ou de la parcelle (rue, route, voie, chemin, impasse...).

Local accessoire = Partie intégrante d'une construction principale. Il se présente soit sous la forme d'une annexe, soit d'une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Un local accessoire apporte une fonction complémentaire et indissociable. Un local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Logement d'accession sociale = Logement en accession dont le prix de vente moyen au m² HT est inférieur au prix du marché. Cela inclut les logements du dispositif PSLA (Prêt Social Location Accession), les ventes HLM, les BRS (Baux Réels Solidaires) et les accessions à prix maîtrisés identifiées par la collectivité dont les primo-accédants ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PTZ (Prêt à Taux Zéro).

Logement locatif intermédiaire = Logement dont les loyers sont plafonnés, inférieurs aux prix du marché mais ne répondant pas aux critères d'un logement social.

Logement locatif social = Logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes et intermédiaires qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

Selon l'article L.302-5 du Code de l'urbanisme, les logements locatifs sociaux retenus sont :

- 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation

majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Logement locatif social pérenne = Logement locatif social faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Mur de soutènement = ouvrage vertical (quel que soit sa technique constructive : maçonnerie en pierres, béton...) visant à contenir des terres sur une surface réduite. Un mur de soutènement peut répondre à de multiples besoins (préservation des routes et chemins des éboulements et glissements de terrain, structuration de berges de ruisseau, soubassement aux fondations d'édifice, maintien de terres agricoles ou de jardins d'agrément...).

Niveau de construction = Volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur. Le niveau de construction s'exprime en R+n ; R signifiant le Rez-de-Chaussée et «n» correspondant au nombre d'étages supérieurs.

Opération d'aménagement d'ensemble = Toute action d'aménager un terrain ou toute opération immobilière ayant pour effet de porter à 2 au moins le nombre de lots ou de constructions sur un terrain. Une opération d'aménagement d'ensemble doit suivre un plan global d'aménagement. Sont notamment considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les lotissements, les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté), les remembrements effectués par des AFU (Association Foncière Urbaine).

Ouvrage = Dispositif de protection contre l'action de la terre ou de l'eau (exemple : mur de soutènement, tranchée couverte, gabion) ou de transition entre plusieurs modes de transports (exemple : pont, passerelle, tunnel).

Pan de toiture = Plan représenté par le versant d'une toiture. Un pan répond à un degré (ou pourcentage) d'inclinaison par rapport à l'horizontal.

Pleine terre = Espace libre non bâti ou non artificialisé ni en surface ni en sous-sol, aménagé sous la forme de pelouse ou de plantation, comportant une profondeur d'au moins 2 mètres.

Programme de logements = tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers (acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières primaires et autres) qui a pour objet de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.

Recul = Distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou d'un alignement. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites par rapport au nu extérieur des façades sans tenir compte des éléments en saillie (corniche, bandeau, balcon, oriel...) sauf

si ces derniers ont une largeur supérieure à 1,00 mètre. Le recul représente l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies. Toutes les voies et emprises publiques sont à considérer. En cas de difficulté technique, seule la voie d'accès principale au terrain constituera la référence de recul.

Dès lors qu'un recul imposé est porté au règlement graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ne sont pas soumis à cette règle.

Retrait = Distance séparant une construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites par rapport au nu extérieur des façades sans tenir compte des éléments en saillie (corniche, bandeau, balcon, oriel...) sauf si ces derniers ont une largeur supérieure à 1,00 mètre.

Réhabilitation = Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Résidences Mobiles de Loisirs (RML) = Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (mobil-home, roulotte, tiny house à usage de loisirs), qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an,
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme,
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Résidences démontables constituant un habitat permanent = Installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. Il s'agit notamment de yourtes, tipis ou tiny house à usage d'habitat permanent.

Sol ou terrain naturel = Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Surface De Plancher (SDP) = Somme de la surface de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Surface totale de toiture = Surface cumulée de tous les pans de toiture vue en plan.

Tènement, terrain ou unité foncière = îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Toiture terrasse (ou toiture plate) = Couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 5%.

Voie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale = Tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spéciale et affecté à plusieurs modes de déplacement (automobile, piéton, vélo...). Il comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi que les accotements latéraux, trottoirs et emprises réservées au passage de piétons et de cyclistes.

Les cheminements piétons ou cyclistes, et les aménagements dédiés à leur seul usage, ainsi que les servitudes de passage, ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 2 des zones du PLU.

LISTE DES DESTINATIONS

Au sein des zones, les règles sont différenciées en fonction de la destination et de la nature des constructions autorisées. Cinq destinations de constructions sont définies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination « exploitation agricole et forestière » comprend 2 sous-destinations :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

La **sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

Sont réputées agricoles (selon l'article L311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Sont ainsi reconnues comme agricoles les activités équestres suivantes : l'élevage de chevaux, l'entraînement de chevaux de course (y compris la prise en pension), le débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sports.

Les constructions et installations situées sur l'exploitation agricole et destinées à l'accueil touristique ne sont pas considérées comme un prolongement de l'acte de production. Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration.

La **sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

HABITATION

Cette destination comprend deux sous-destinations :

- logement,
- hébergement.

La **sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre :

- tous les statuts d'occupation de logement sans les distinguer : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.
- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes),
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (type petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme au titre de la présente réglementation.

La **sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Cette sous-destination comprend les différentes formes d'habitat adapté : les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Cette destination comprend 7 sous-destinations :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services avec accueil d'une clientèle,
- hôtels,
- autres hébergements touristiques,
- cinéma

La **sous-destination «artisanat et commerce de détail»** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

L'**artisanat** s'exerce par des personnes physiques et des personnes morales qui emploient moins de onze salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service. L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

Le **commerce de détail** consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Les commerces de détail comprennent notamment :

- **les commerces alimentaires** : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...
- **les commerce non alimentaires** : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie),

divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc.

Cette sous-destination comprend également les épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile (drive).

La **sous-destination «restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La **sous-destination «commerce de gros»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La **sous-destination «activité de service avec accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Il s'agit de constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa...

La **sous-destination «hôtels»** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La **sous-destination «autres hébergements touristiques»** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La **sous-destination «cinéma»** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage :

- investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier,
- désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public,
- ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public,
- réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, sportives, pénitenciaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Cette destination comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- lieux de culte
- autres équipements recevant du public.

La sous-destination **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs

groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Cette sous-destination comprend les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, aux délégataires d'un service public administratif (Exemple : URSSAF...), d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public...) et aux maisons de services publics.

La sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»

recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Cette sous-destination couvre les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination «établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination comprend notamment : l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination **«salles d'art et de spectacles»** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination **«équipements sportifs»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination **«lieux de culte»** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, mosquée, temple, synagogue...).

La sous-destination **«autres équipements recevant du public»** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination ci-avant. Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou des fêtes (salles des fêtes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Cette destination comprend les 5 sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition,
- cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination **«industrie»** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale. Elle recouvre les activités artisanales exercées par plus de 10 salariés.

Les constructions affiliées à l'industrie sont : la construction automobile, la construction aéronautique, les ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser.

La sous-destination **«entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination **«bureau»** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales sans accueil de clientèle ou avec un accueil limité (architecte, notaire, infirmier...).

La sous-destination **«centre de congrès et d'exposition»** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Cela recouvre les constructions de grandes dimensions telles que les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

La sous-destination **«cuisine dédiée à la vente en ligne»** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal. Pour son application, le territoire est divisé en 4 grandes zones, elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-secteurs :

- **des zones urbaines (zones U),**
 - zones U_a = zones urbaines mixtes de renforcement du centre-bourg
 - zones U_b = zones urbaines mixtes de développement périphérique du bourg
 - zones U-OAP = zones urbaines couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation «secteur d'aménagement»,
 - zones US_a = zones urbaines spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante commerciale
 - zones us_b = zones urbaines spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante industrielle et artisanale
 - zones us_e = zones urbaines spécialisées dédiées aux équipements publics et collectifs
 - zones us_{en} = zones urbaines spécialisées dédiées aux équipements publics et collectifs à vocation sportive et de loisirs
 - zones us_f = zones urbaines spécialisées dédiées aux infrastructures ferroviaires
 - zones us_r = zones urbaines spécialisées dédiées aux autoroutières de l'A40
- **des zones d'urbanisation future (zones AU),**
 - zones AU_b = zones à urbaniser mixtes de développement périphérique du bourg
 - zones AU-OAP = zones à urbaniser couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation «secteur d'aménagement»,
 - zones AU_{sa} = zones à urbaniser spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante commerciale
 - zones au_{sb} = zones à urbaniser spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante industrielle et artisanale
- **des zones agricoles (zones A)**
 - zones A = zones agricoles vouées au développement des exploitations agricoles
 - zones As = zones de préservation des qualités agronomiques et paysagères des terres agricoles
- **des zones naturelles et forestières (zones N).**
 - zones N = zones naturelles à protéger strictement en raison de la richesse du milieu naturel ou en raison de l'existence de s naturels
 - zones N_{mi} = zones naturelles dédiées à l'intégration et l'accueil de matériaux inertes
 - zones NZh = zones naturelles de protection stricte des milieux humides

Le règlement comprend :

- des dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2),
- des dispositions spécifiques à chaque zone du territoire (chapitre 3 : Zones U, chapitre 4 : zones A, chapitre 5 : zones N).

CHAPITRE 2

Dispositions communes à toutes les zones

Le règlement comporte des dispositions communes à toutes les zones. Celles-ci sont de deux natures :

- d'une part, des prescriptions sectorielles spécifiques s'appliquant à toutes les zones du territoire et repérées au règlement graphique,
- d'autre part, des règles communes littérales correspondant à certains chapitres de zones.

Dans ce cadre, outre les travaux listés précédemment, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration particulière.

PRESCRIPTIONS SECTORIELLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Le règlement comporte des dispositions communes à toutes les zones. Outre les travaux listés précédemment, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration particulière.

PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SECTEURS INCONSTRUCTIBLES LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES NATURELS : GLISSEMENT DE TERRAIN OU CRUE TORRENTIELLE (ARTICLE R.151-31 2° CU)

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction, extension, aménagement dans les bâtiments existants ayant pour but de créer de la surface de plancher ou de nouveaux logements, toute installation, ouvrage, travaux ou dépôt est interdit sauf s'ils visent à la prévention des risques naturels, à la gestion des eaux pluviales, à la restauration de corridors écologiques ou à la réalisation de réseaux de desserte énergétique ou de télécommunication.

Les travaux visant à la réhabilitation ou au ravalement de façade des bâtis existants inscrits dans les secteurs concernés sont, par nature, autorisés.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COURS D'EAU (ARTICLE R.151-43 4° CODE DE L'URBANISME)

Les principaux ruisseaux permanents de la commune font l'objet d'un périmètre de protection correspondant à l'instauration d'une bande de 10 mètres dans les secteurs urbanisables (zones U et AU) et à une bande de 20 mètres dans les secteurs agricoles et naturels (zones A et N), comptés de part et d'autre du lit des cours d'eau. Ce périmètre de protection vise à assurer le maintien des berges et de la ripisylve environnant les ruisseaux. La protection intègre des objectifs de préservation écologique et paysager, et de prévention des risques naturels.

Dans les secteurs identifiés, toute construction, ouvrage, travaux ou installation est interdit. Les mouvements de sol (exhaussement, affouillement) sont interdits. Seuls sont autorisés les travaux permettant d'améliorer la gestion hydraulique, la restauration de la qualité des milieux naturels et la prévention de risques naturels. Les ouvrages de franchissement précaires (de type passerelles) sont autorisés si les fondations ou points d'assise se situent en dehors du périmètre de protection.

Les travaux visant à la réhabilitation ou au ravalement de façade des bâtis existants inscrits dans les secteurs concernés sont, par nature, autorisés.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS**(ARTICLE L.113-1 CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

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.

Dans les secteurs EBC :

- les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Des arbres isolés peuvent être protégés en tant qu'espace boisé classé ponctuel. Dans ce cas, la protection instituée correspond à la surface au sol couverte par le houppier c'est-à-dire l'ensemble des parties aériennes de l'arbre, incluant branches, rameaux et feuillage.

Espaces boisés non classés

Le territoire de Valleiry comprend des espaces boisés non classés. Dans ces secteurs d'espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation.

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, en cas de replantation ou régénération naturelle (il ne s'agit alors pas de défrichement, mais de déboisement).

L'autorisation de défrichement concerne les forêts possédées par toute personne morale ou physique.

Dans les espaces boisés non classés, les coupes et abattages d'arbres ne sont pas soumis à formalités.

HAIES PROTÉGÉES**(ARTICLE L.151-23 CODE DE L'URBANISME)**

Les alignements d'arbres, les haies, les boisements linéaires identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 sont protégés et à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

Pour les haies arborées, toute coupe d'arbres existants nécessitée pour des raisons sanitaires devra faire l'objet de replantation d'un même nombre d'arbres.

SECTEURS DE PRÉSERVATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES**(ARTICLE R.151-43 4° CODE DE L'URBANISME)**

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction ou extension de bâti existant, tout recouvrement du sol par des matériaux imperméables, tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit sauf s'ils visent à la prévention des risques naturels, à la gestion des eaux pluviales ou à la restauration de corridors écologiques.

Les constructions, installations ou ouvrages agricoles sont autorisés s'ils respectent les orientations définies dans l'OAP thématique «environnement et paysage».

Par ailleurs, tout dispositif de mobilier urbain de type éclairage public ou privé est interdit.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS**(ARTICLE L.151-19 CODE DE L'URBANISME)**

Les espaces végétalisés et les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés et à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU). L'abattage d'arbres fruitiers inscrits en espace vert protégé est interdit sauf si cela est justifié par l'état sanitaire des arbres concernés. Toute suppression d'un arbre doit être compensée sur la parcelle par une plantation d'essence et de port similaire.

Dans les secteurs délimités, aucune construction, ouvrage, installation ou aménagement ne peut être réalisé sauf pour des raisons liées à la valorisation écologique ou paysagère du secteur, ou à la prévention des risques naturels.

PRESCRIPTIONS DE PRÉSERVATION DU BATI**SECTEURS DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI
(ARTICLE L.151-19 CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des périmètres incluant les éléments bâtis à préserver, repérés en tant que patrimoine d'intérêt local. Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur des constructions ou leurs abords doivent respecter les prescriptions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique «Patrimoine» et sont soumises à déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

- La démolition totale de bâti présentant un intérêt patrimonial inscrit dans un périmètre L.151-19 n'est pas autorisée. La démolition est soumise à permis de démolir.
- La démolition partielle de bâti est soumise à permis de démolir. La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la restitution de formes ou de caractéristiques architecturales remarquables.

Les réhabilitations, extensions et surélévations de bâtiments inscrits dans un périmètre L.151-19 C.U. doivent suivre les orientations définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique «Patrimoine».

Les extensions de bâti existant ne peuvent avoir une hauteur supérieure à la construction principale existante.

Les réhabilitations de bâti existant doivent suivre les orientations définies dans le nuancier de couleurs communal. Les murs pleins existants clôturant une parcelle doivent être maintenus.

**RECU IMPOSÉ POUR LES IMPLANTATIONS BÂTIES
(ARTICLE L.151-18 CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique identifie une ligne de recul s'imposant à la réalisation de toute nouvelle construction, installation ou ouvrage. la ligne de recul ne s'applique pas aux clôtures. Les nouvelles constructions, installations ou ouvrages doivent s'implanter soit sur la ligne de recul, soit à une distance établie par le règlement de chaque zone.

**PÉRIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE
(ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL)**

Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles dont ceux présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres est défini autour des bâtiments agricoles d'élevage concernés. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles.

PRESCRIPTIONS DE MISE EN OEUVRE DE PROJETS**SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTORIELLES»
(ARTICLE R.151-6 CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique délimite des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant les conditions d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager le quartier. Les orientations sont définies dans la pièce n°3 du PLU (OAP).

**SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE «SECTEURS D'AMÉNAGEMENT»
(ARTICLE R.151-8 CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique délimite des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs en zones U ou AU. Les orientations sont définies dans la pièce n°3 du PLU (OAP).

**EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
(ARTICLES L.151-41 1° ET 2° CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique identifie au titre des articles L.151-41-1° et 2° du Code de l'Urbanisme des «emplacements réservés» (E.R.). Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L.152-2 et suivant du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction, installation, ouvrage ou aménagement contraire à la vocation de l'emplacement réservé est interdit.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du CU.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Les Emplacements Réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 1° et 2° du Code de l'Urbanisme ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), l'aménagement d'espaces publics ou de parkings collectifs, la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

ITINÉRAIRES PÉDESTRES À CONSERVER (ARTICLE L.151-18 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme les sentiers piétonniers, voies et itinéraires pour les modes de déplacements doux (pédestres, équestres et cyclables) à conserver sur tout le territoire. Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut conduire à la suppression du tracé ou de l'emprise de l'itinéraire à conserver.

PÉRIMÈTRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES RENFORCÉES (ARTICLES L.151-21 ET R.151-42 2° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie les périmètres de performances énergétiques renforcées à l'intérieur desquels toute nouvelle construction doit répondre a minima au niveau de performance énergétique «énergie 4» et au niveau de performance environnementale «carbone 1» du label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) «Energie - Carbone».

Ainsi toute construction doit présenter :

- pour l'ensemble de ses usages un bilan énergétique maximal inférieur ou égal à zéro kWh/m².an*,
- un niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment de :
 - 1350 kg eq. CO₂/m² SDP** pour les maisons individuelles ou accolées,
 - 1550 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bâtiments collectifs,
 - 1500 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bureaux,
 - 1625 kg eq. CO₂/m² SDP pour les autres bâtiments.

* kWh/m².an = Kilowatt heure d'énergie primaire par mètre carré et par an.

** kg eq. CO₂/m² SDP = Kilogramme équivalent CO₂ par mètre carré de surface de plancher.

SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE L.151-15 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Trois secteurs différenciés sont délimités :

- les secteurs de mixité sociale 1,
- les secteurs de mixité sociale 2,
- les secteurs de mixité sociale 3,

Dans les secteurs de mixité sociale 1, tout programme de logements supérieurs à 700m² de surface de plancher et comportant 8 logements ou plus doit comprendre :

- 30% minimum de logements locatifs sociaux pérennes (en surface de plancher et en nombre de logements),
- 10% minimum de logements locatifs intermédiaires (en surface de plancher et en nombre de logements),
- 10% minimum de logements en accession sociale à la propriété (en surface de plancher et en nombre de logements).

Dans les secteurs de mixité sociale 2, tout programme de logements supérieurs à 700m² de surface de plancher et comportant 8 logements ou plus doit comprendre :

- 40% minimum de logements locatifs sociaux pérennes (en surface de plancher et en nombre de logements),
- 10% minimum de logements locatifs intermédiaires (en

surface de plancher et en nombre de logements),

- 10% minimum de logements en accession sociale à la propriété (en surface de plancher et en nombre de logements).

Dans les secteurs de mixité sociale 3, tout programme de logements supérieurs à 700m² de surface de plancher et comportant 8 logements ou plus doit comprendre :

- 50% minimum de logements locatifs sociaux pérennes (en surface de plancher et en nombre de logements),
- 10% minimum de logements locatifs intermédiaires (en surface de plancher et en nombre de logements),
- 10% minimum de logements en accession sociale à la propriété (en surface de plancher et en nombre de logements).

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent par secteur le nombre minimal de logements sociaux et assimilés à réaliser.

Règles de calcul : les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements (exemple : 12,4 logements conduisent à la réalisation de 13 logements).

PÉRIMÈTRE DE PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux activités ou occupations des sols suivantes :

- commerce de détail,
- restauration,
- artisanat
- services,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- bureaux.

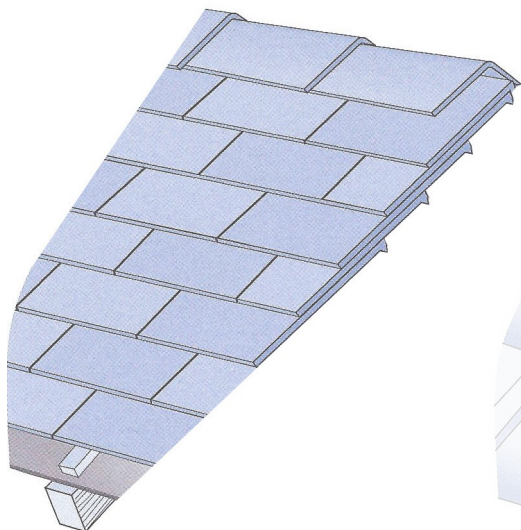
Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des constructions existantes affectés aux activités ou occupations des sols susmentionnées ne peuvent changer de destination.

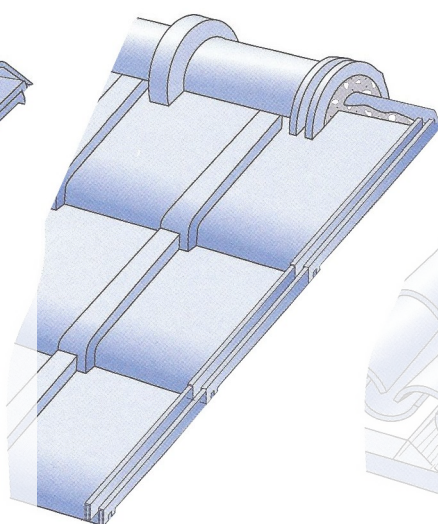
Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrières de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

aspect des toitures

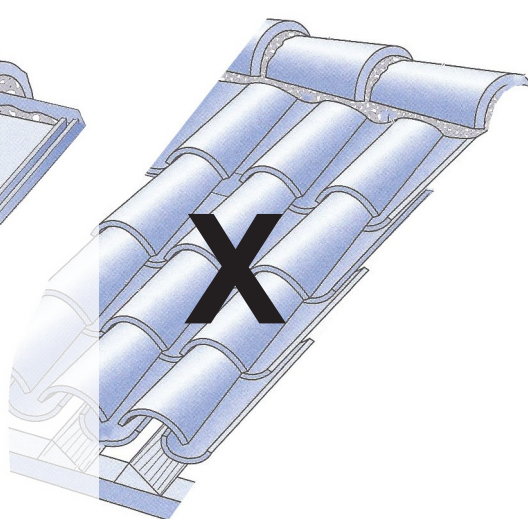
toitures à tuiles plates



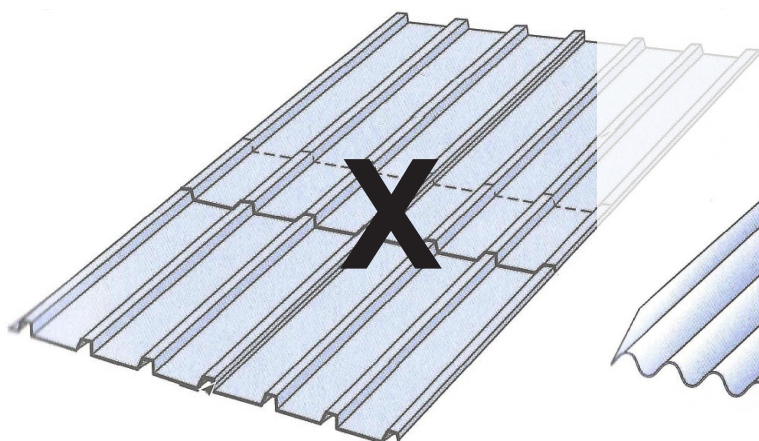
toitures à tuiles mécaniques



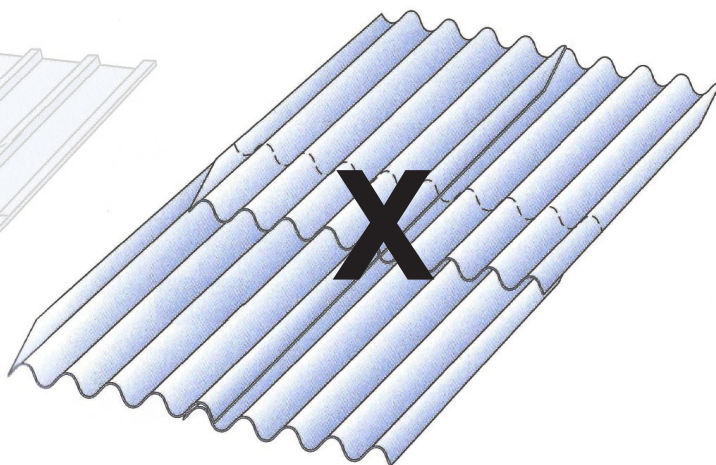
toitures à tuiles canal



toitures en grands éléments (plaques ou feuilles)

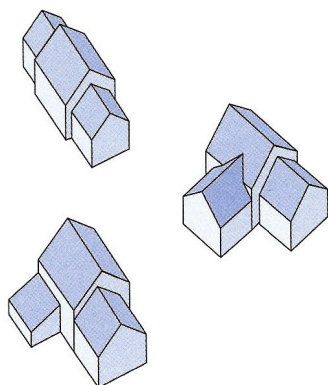


toitures en grands éléments à l'aspect ondulé

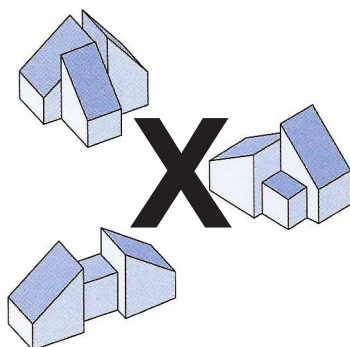


volumétries des constructions

volumétries simples



volumétries complexes

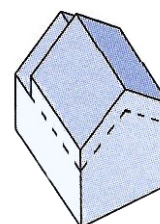


surélévations de bâti existant

extension ponctuelle de toiture



surélévation accrochée aux extrémités du volume



ARTICLE 2 (TOUTES ZONES) - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'ensemble des règles de l'article 2 :

- article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions,
- article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- article 2.4. Stationnement

ne s'applique pas aux équipements collectifs et de services publics.

ARTICLE 2.2. (TOUTES ZONES) QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- **Pour toutes les constructions (nouvelles et existantes)**

Composition de façade et de volume

L'architecture des constructions neuves devra privilégier les effets de continuité du point de vue de la composition des façades, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit présenter un traitement différencié de façade par volume bâti.

La volumétrie des constructions devra être simple. L'enchevêtrement de volumes complexes est à proscrire.

Les extensions ponctuelles de toiture sont interdites. Les surélévations de bâti devront s'accrocher obligatoirement à une ou plusieurs extrémités du volume bâti.

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.

Couleurs des façades

Dans les zones UA et dans les secteurs de protection du patrimoine bâti, le traitement des façades des bâtiments doit se référer au nuancier de couleurs communal en annexe du PLU.

Pour l'ensemble des bâtiments de la commune, les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. Toutes les menuiseries d'une construction doivent adopter une couleur unique.

Aspect des toitures

Seules sont autorisées des couvertures en petits éléments présentant un aspect « tuile plate » ou « tuile mécanique ».

Les tuiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont prosrites ; les toitures en grands éléments de plaques ondulées, bac acier et les toitures en feuilles (type shingle) sont interdites.

Les toitures comportant un ou plusieurs versants doivent présenter un débord de 80 cm minimum.

Les toitures végétalisées respecteront les gabarits de toiture définis aux articles 2.1. de chaque zone.

Les règles concernant l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux annexes.

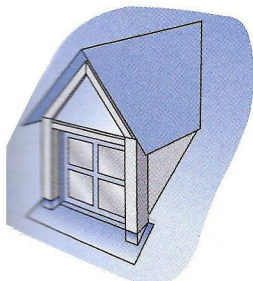
Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être obligatoirement installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale.

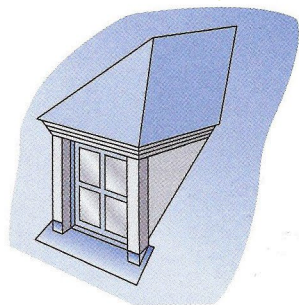
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

forme des ouvertures de toiture

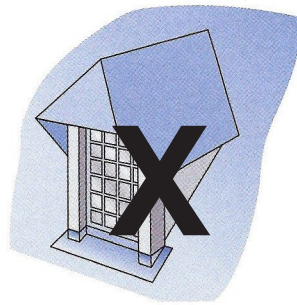
lucarne à deux pans
ou jacobine



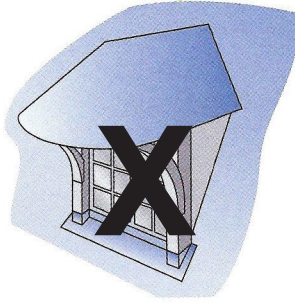
lucarne en croupe



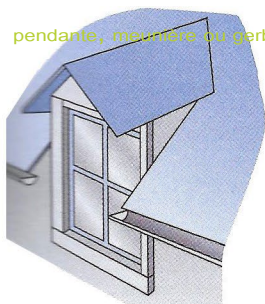
lucarne en demi-croupe



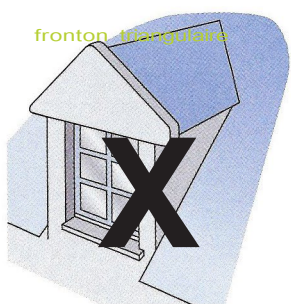
lucarne à guitare



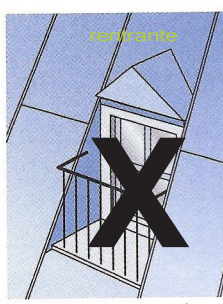
pendante, mezzane ou gerbière



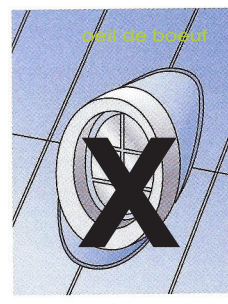
fronton triangulaire



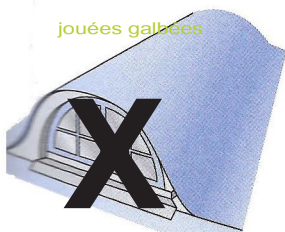
retrainte



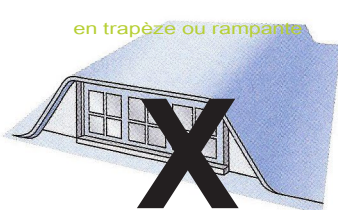
œil de bœuf



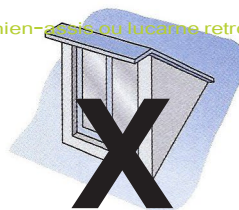
jouées galbées



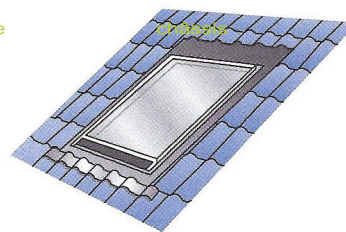
en trapèze ou rampante



chien-assis ou lucarne retroussée



trapèze



Traitement et aspect de la façade et de la toiture

• Pour toutes les constructions (nouvelles et existantes)

Fenêtres et ouvertures de toit

Seules sont autorisées les lucarnes à deux pans, les lucarnes en croupe, les lucarnes pendantes, meunières ou gerbières et les châssis placés dans le sens de la pente de toit. Les autres formes d'ouverture sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction sauf impossibilités techniques liées à la configuration du terrain.

Les soubassements et soutènements

Les murs de soutènement doivent présenter un aspect maçonné. Ils doivent présenter une unité de matériaux avec le soubassement de la construction. Ils peuvent être recouverts de végétaux.

Les édicules, gaines et coffrets techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en toiture.

Les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés.

Les panneaux solaires réalisés en toiture ne pourront occuper la moitié supérieure de la toiture et devront avoir un aspect mat, non brillant. Ils devront s'inscrire dans le plan de toiture où ils sont posés.

Performances énergétiques

Toute nouvelle construction doit répondre a minima à la réglementation environnementale et énergétique en vigueur.

• Pour les constructions existantes

Les réhabilitations de bâtiments inscrits dans un périmètre de protection du patrimoine bâti doivent suivre les orientations définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «Patrimoine».

Fenêtres de toit

Sauf cas mentionné en OAP «patrimoine», les ouvertures en toiture devront prendre la forme de châssis placés dans le sens de la pente.

ARTICLE 2.4 (TOUTE ZONES) - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

- **Pour les nouvelles constructions**

Les règles de stationnement listées ci-contre s'appliquent à tout projet de construction.

Pour les occupations du sol et activités suivantes à vocation de :

- commerce de détail,
- restauration,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

les places de parking manquantes sur le tènement peuvent être réalisées sur un terrain situé dans un périmètre de 300 mètres autour de la parcelle d'accueil de la construction.

- **Pour les constructions existantes**

Les règles de stationnement listées ci-contre s'appliquent à tout projet de réhabilitation ou d'extension sauf impossibilité technique ou architecturale pouvant conduire à une transformation lourde ou à une dénaturation des façades présentant un intérêt architectural. Dans ce cas, les places de parking manquantes devront être soit :

- réalisées sur un terrain support situé dans un périmètre de 300 mètres de la construction existante,
- inscrites dans le cadre d'une concession à long terme d'un parc public ou privé de stationnements,

Les règles minimales de stationnement s'appliquent pour toute tranche de surface de plancher entamée.

Caractéristiques des emplacements de stationnement

Toutes les surfaces de stationnement doivent être réalisées soit :

- dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Pour les parkings collectifs comportant plus de deux emplacements de stationnement, ceux-ci ne peuvent être boxés.
- dans une annexe accolée ou non, fermée ou non par une porte de garage.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite et / ou pour les visiteurs peuvent être réalisées à l'extérieur du bâtiment si celui-ci présente des contraintes techniques ou fonctionnelles. Seules les surfaces de stationnement extérieur peuvent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Sauf disposition contraire mentionnée dans le règlement propre de chaque zone, les surfaces de stationnement extérieur, non couvertes, doivent représenter 25% maximum des emprises au sol construites. Les surfaces de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales.

Chaque logement doit disposer d'au moins une place de stationnement comportant des gaines, câblages et dispositifs de recharge pour des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Stationnement des cycles

- **Pour les nouvelles constructions**

Tout programme comportant 2 logements ou plus doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos d'un minimum de 3m².

Par tranche de 50m² de SDP, un emplacement de 1,5m² doit être réservé au stationnement des cycles et ne peut être utilisé pour d'autres usages.

Pour les zones USa, USb et USe, les stationnements dévolus aux cycles pourront être réalisés en extérieur.

Pour les autres zones, l'espace destiné aux vélos devra être couvert et comporter un système de fermeture sécurisé. Tout espace de stationnement pour les cycles devra être éclairé naturellement, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre) et comportera un système d'alimentation électrique. Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

- **Pour les constructions existantes**

Les règles de stationnement s'appliquent à tout projet de réhabilitation ou d'extension sauf impossibilité technique conduisant à une transformation lourde de la construction existante.

Règles minimales de stationnement des véhicules motorisés

habitation		
<ul style="list-style-type: none">LogementHébergement	<p>Pour les opérations comportant 1 logement : 2 places par logement dont</p> <ul style="list-style-type: none">1 place couverte intégrée à un bâti (bâtiment principal ou annexe),1 place non couverte, en extérieur <p>Pour les opérations comportant 2 logements ou plus : 2 places par logement + 1 place visiteur par tranche de 4 logements</p>	
Commerces et ActiVités de serVice		
<ul style="list-style-type: none">artisanat	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 60 m² SDP	Une proportion différente de places de stationnement peut être proposée si elle repose sur une étude des besoins en stationnements motivée au regard de l'activité concernée.
<ul style="list-style-type: none">commerce de détail	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 25 m² SDP	
<ul style="list-style-type: none">restauration	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 10 m² SDP	
<ul style="list-style-type: none">commerce de gros	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 100 m² SDP	
<ul style="list-style-type: none">services	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 30 m² SDP	
<ul style="list-style-type: none">hôtel et autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 15 m² SDP	
<ul style="list-style-type: none">autres activités de service	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 30 m² SDP	
Équipement d'intérêt collectif et serVices publics		
<ul style="list-style-type: none">locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 30 m² SDP	Une proportion différente de places de stationnement peut être proposée si elle repose sur une étude des besoins en stationnements motivée au regard de l'activité concernée.
<ul style="list-style-type: none">locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 40 m² SDP	
<ul style="list-style-type: none">établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none">non réglementé	
<ul style="list-style-type: none">salles d'art et de spectacles,équipements sportifsautres équipements recevant du public	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 40 m² SDP	
Autres actiVités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none">industrie	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 100 m² SDP	Les emplacements de stationnement dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).
<ul style="list-style-type: none">entrepôt		
<ul style="list-style-type: none">bureau	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 30 m² SDP	
<ul style="list-style-type: none">autres activités primaires, secondaires ou tertiaires	<ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 100 m² SDP	

Règles de calcul :

- la surface moyenne considérée pour un emplacement de stationnement est de 15m² minimum,
- après application des règles ci-dessus, les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre entier le plus proche (exemple : 6,4 places de stationnement conduisent à la réalisation de 6 places).

CHAPITRE 3

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones U_a

Zones U_b

Zones U-oap

Zones U_s_a

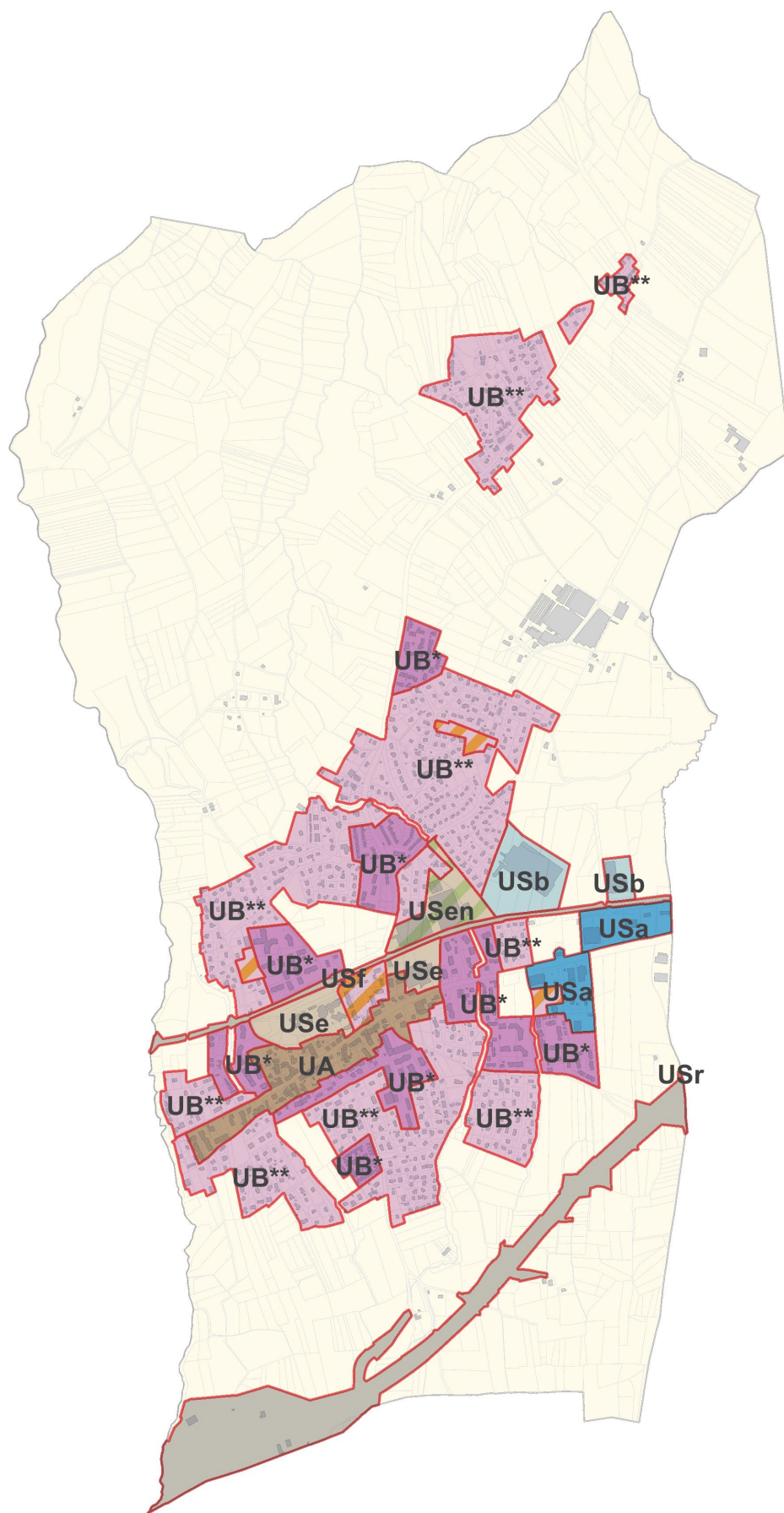
Zones U_s_b

Zones U_s_e

Zones U_s_f

Zones U_s_r

localisation des zones u



CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics (voiries et réseaux techniques) sont existants ou en cours de réalisation et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions futures à implanter.

Les **zones urbaines** comprennent **neuf secteurs** :

- des **zones urbaines mixtes** ou à vocation principale d'habitat (zones U_a , U_b et U_{-oap}) :
 - les **zones U_a** correspondent aux secteurs de la commune regroupant une diversité de fonctions urbaines (commerces de proximité, bureaux, logements...) et contribuant à qualifier le centre de Valleiry. Ce secteur présente également des enjeux particuliers patrimoniaux. Cette zone vise à renforcer les qualités urbaines et architecturales ainsi que la mixité du centre-bourg,
 - les **zones U_b** correspondent aux secteurs urbanisés en périphérie du bourg, dominés par l'habitat et dont l'évolution des formes bâties vise à être encadrée,
- des **zones urbaines spécialisées** dédiées à l'accueil d'activités spécifiques (zones U_s) :
 - les **zones U_{sa}** correspondent aux secteurs périphériques de la commune dominés par les activités commerciales dont la qualité paysagère vise à être renforcée,
 - les **zones U_{sb}** correspondent aux secteurs périphériques de la commune dominés par les activités industrielles et artisanales. Cette zone vise à accompagner la requalification paysagère et la reconversion des friches urbaines et logistiques existantes.
 - les **zones U_{se}** correspondent aux secteurs de la commune accueillant les principaux équipements publics et collectifs de la commune,
 - les **zones U_{sen}** correspondent aux secteurs de la commune accueillant les principaux équipements publics et collectifs de plein air à vocation sportive et de loisirs,
 - les **zones U_{sf}** correspondent aux secteurs de la commune accueillant les infrastructures ferroviaires,
 - les **zones U_{sr}** correspondent aux secteurs de la commune traversés par les infrastructures autoroutières de l'A40.
- des **zones urbaines spécifiques** correspondant aux **zones U_{-oap}** . Ces zones couvrent les secteurs urbanisés de la commune dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) valent règlement.

Les zones U_a et U_b intègrent des règles spécifiques de graduation des densités et de morphologies urbaines.

La zone U_a couvre les secteurs de densité forte.

La zone U_b comprend deux sous-secteurs :

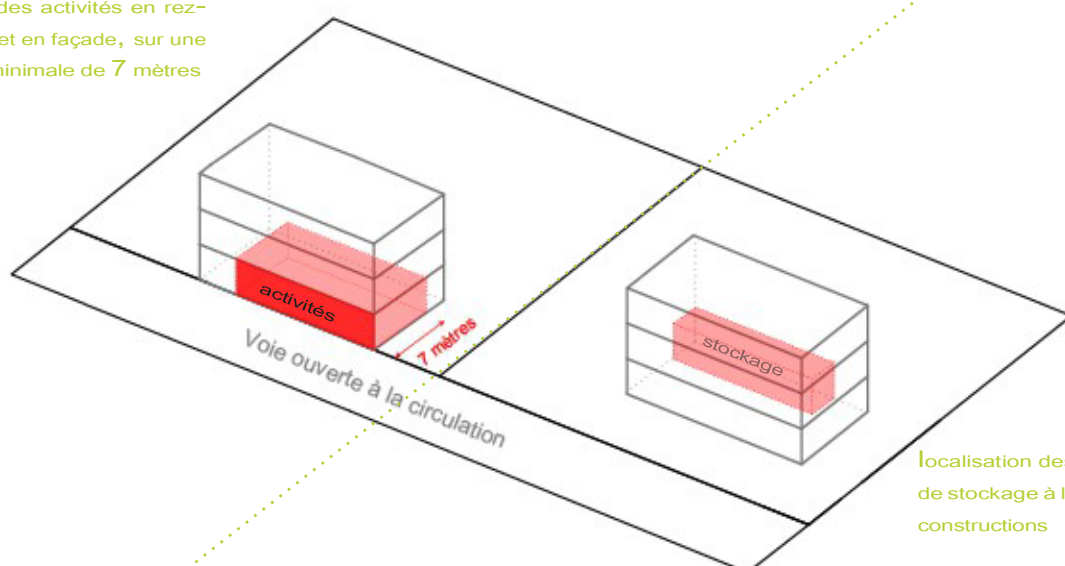
- les secteurs U_b^* correspondent aux zones de densité forte,
- les secteurs U_b^{**} correspondent aux zones de densité moyenne.

RÈGLEMENT

Zones UA

Mixité fonctionnelle - Localisation et profondeur minimale des activités en Rez-de-Chaussée

localisation des activités en rez-de-chaussée et en façade, sur une profondeur minimale de 7 mètres



localisation des espaces de stockage à l'arrière des constructions

Les zones U_a correspondent aux secteurs de la commune regroupant une diversité de fonctions urbaines et contribuant à qualifier le centre de Valleiry. Ce secteur présente également des enjeux particuliers patrimoniaux. Cette zone vise à renforcer les qualités urbaines et architecturales ainsi que la mixité du centre-bourg.

Les règles applicables en zone UA sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

U_a.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_a.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités artisanales d'une superficie supérieure à 300m² de Surface de Plancher (SDP),
- les commerces de gros,
- les locaux et activités industrielles,
- les entrepôts,
- les piscines,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les aires d'accueil de caravanes,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les autres hébergements touristiques,

- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'enregistrement ou de l'autorisation

Sont en outre interdits :

- Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les changements de destination de locaux existants affectés au commerce de détail, à la restauration, à l'artisanat, aux services, aux bureaux.

U_a.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement) s'appliquent.

Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux activités ou occupations des sols suivantes :

- commerce de détail,
- restauration,
- artisanat
- services,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- bureaux.

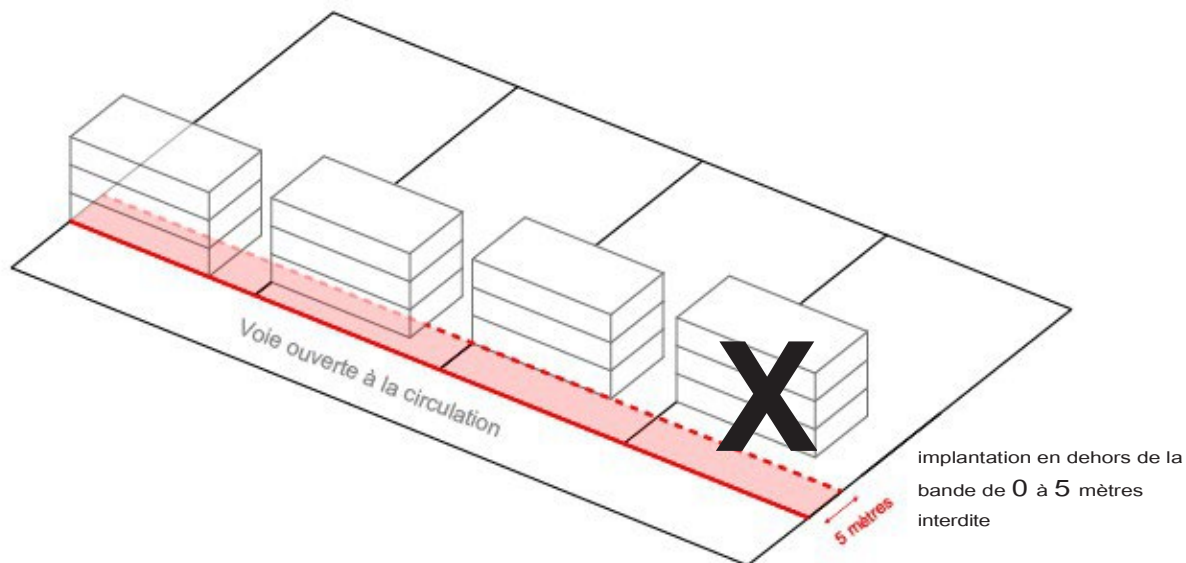
Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des constructions existantes affectés aux activités ou occupations des sols susmentionnées ne peuvent changer de destination.

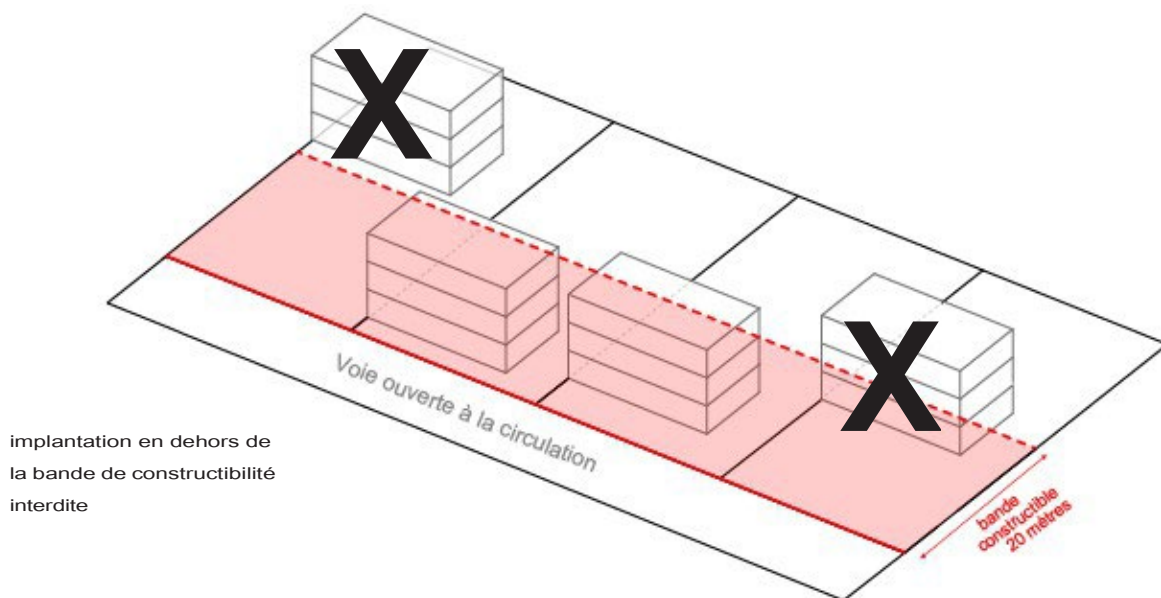
Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

implantation dans une bande de 0 à 5 mètres à compter des voies



implantation des constructions dans la bande de constructibilité de 20 mètres



U_a.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_a.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter soit :

- dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme.

Quand une parcelle est desservie par deux voies publiques ou privées non contigües, la règle d'implantation s'applique à compter de la limite principale.

Toute nouvelle construction ou extension bâtie doit s'inscrire en totalité dans une bande constructible de 20 mètres de large maximum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées.

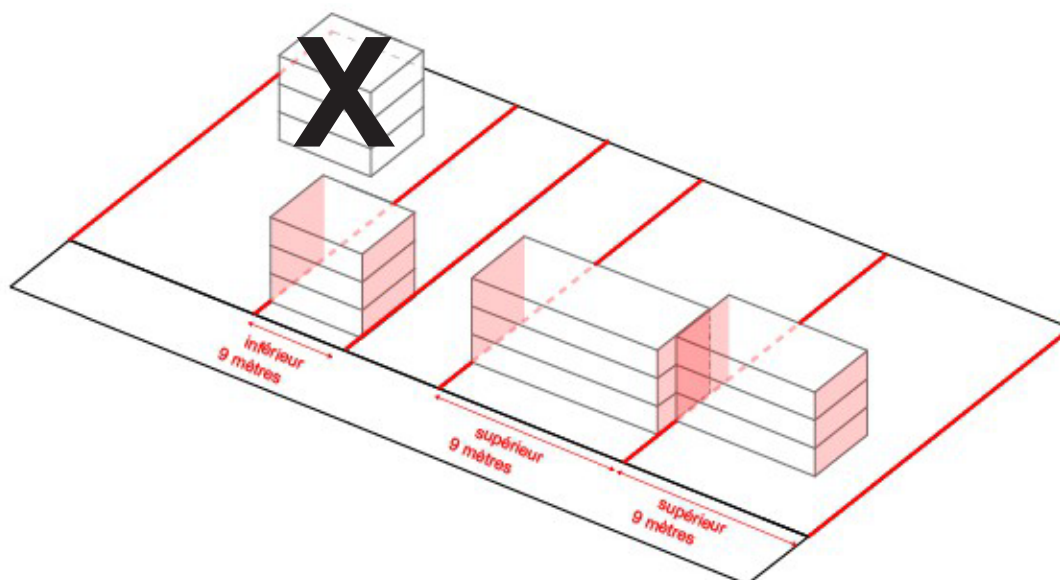
En dehors de la bande constructible de 20 mètres, la création de surfaces de plancher est possible au sein des emprises bâties existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Si l'unité foncière présente une largeur de façade inférieure ou égale à 9 mètres au niveau de l'alignement, toute construction ou installation doit s'implanter sur les deux limites latérales ou sur au moins une limite séparative pour les parcelles d'angle.
- Si l'unité foncière présente une largeur de façade supérieure à 9 mètres au niveau de l'alignement, toute construction ou installation doit s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

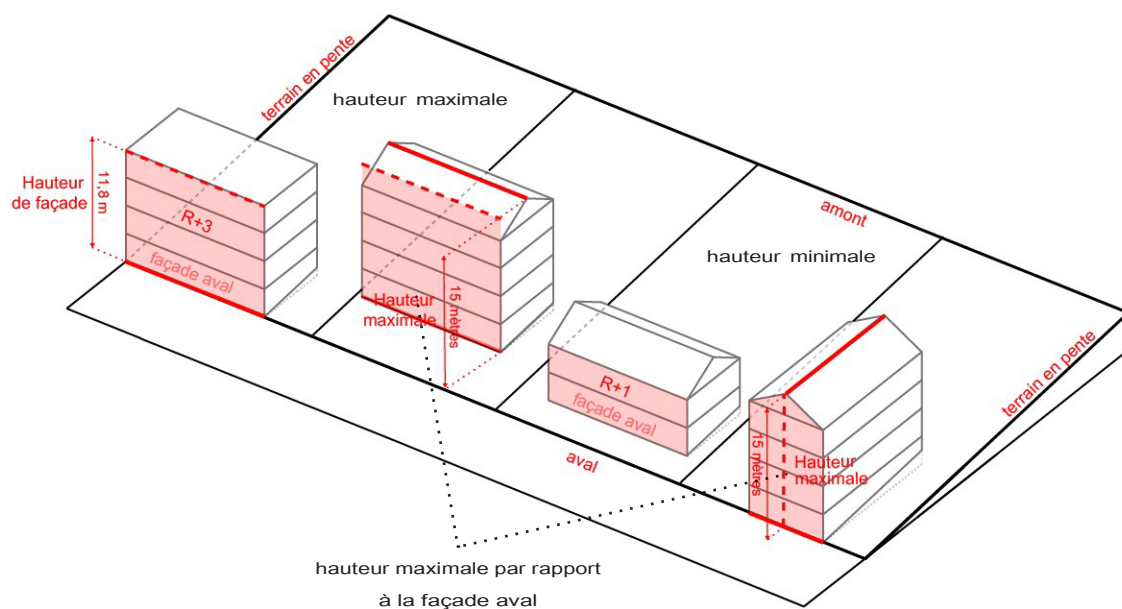
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

implantation des constructions sur une ou deux limites séparatives latérales en fonction de la largeur de la parcelle



hauteur des constructions

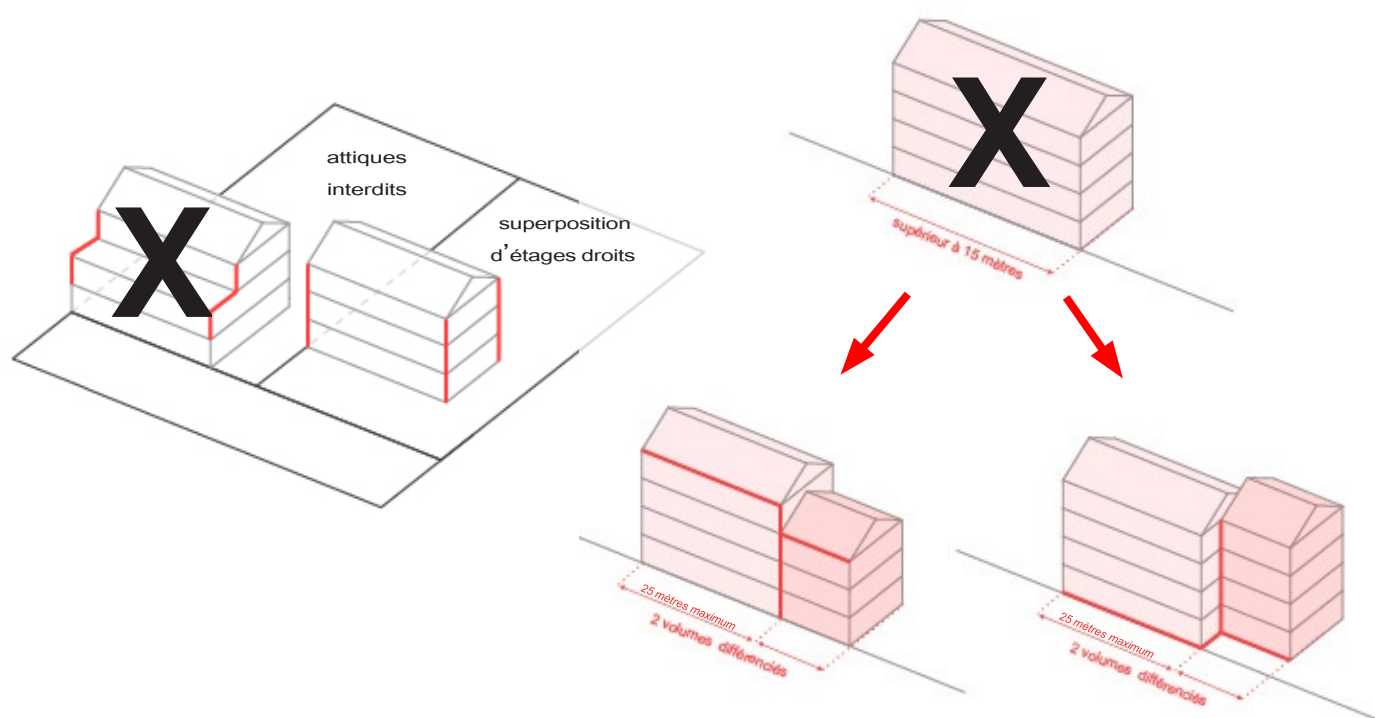
hauteur minimale à R+1 - hauteur de façade à R+3 - hauteur maximale à 15 mètres



volumétrie des constructions

notion de simplicité de volume

décomposition des volumes bâtis si la façade sur rue est supérieure à 15 mètres



U_a.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

Hauteur des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur minimale des constructions est fixée à R+1.

La hauteur en façade des étages droits est limitée à R+3 sans pouvoir dépasser 11,80 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale en tout point est fixée à 15,00 mètres.

Pour les parcelles inscrites dans un périmètre de protection du patrimoine délimité au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou frappées d'une ligne de recul, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres.

La hauteur est mesurée au droit de la façade «aval» du volume bâti lorsque la construction s'inscrit dans une pente.

Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Les édicules de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur maximale est limitée à 15,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- Pour les annexes

La hauteur maximale est limitée à 3,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Volume des constructions

Toute construction ou installation doit présenter une simplicité de volume. La simplicité du volume s'exprime par une superposition d'étages droits. ~~Les étages en retrait de type~~ L'attique est autorisé si son retrait par rapport à la façade et aux étages inférieurs se positionne sur un côté latéral ou en pignon du bâtiment.

Toute construction comportant 2 logements ou plus, et présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée et de longueur maximum de 25 mètres linéaires.

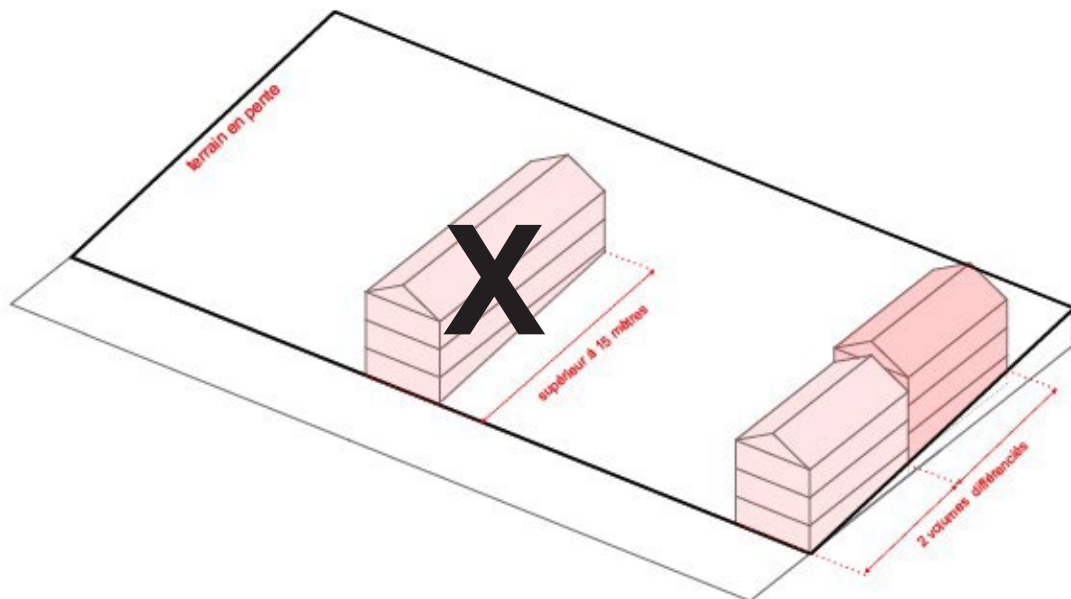
La surélévation des rez-de-chaussée est interdite sauf impossibilités techniques liées à la configuration particulière du terrain. Les constructions sur pilotis sont interdites.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 40%.

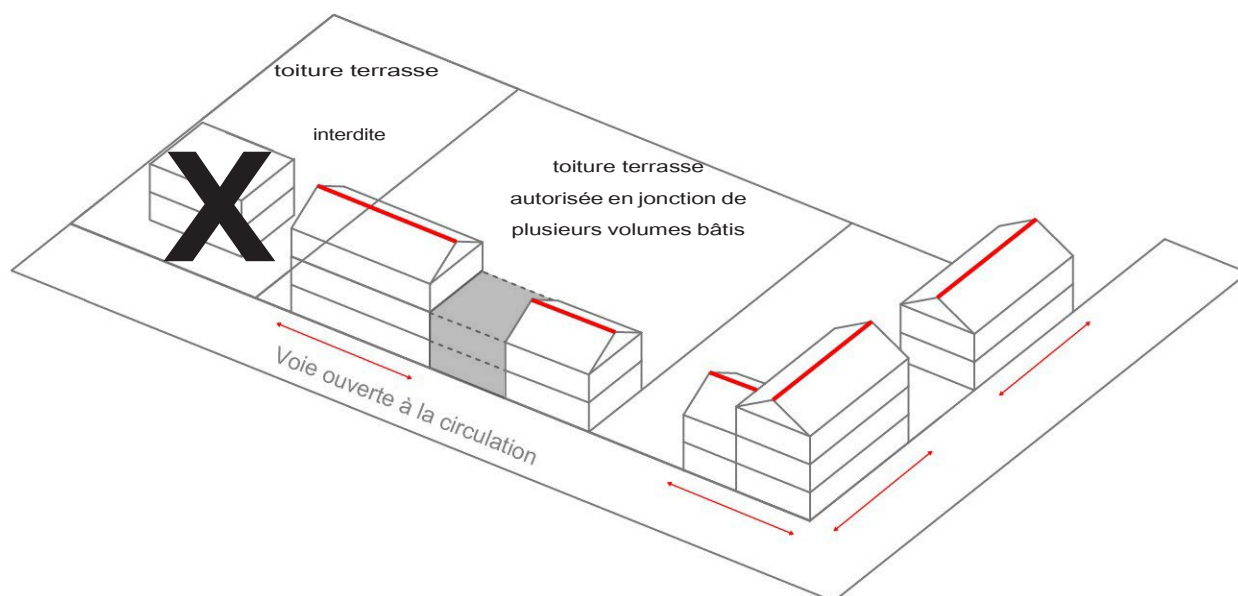
volumétrie des constructions

décomposition des volumes bâtis si la façade sur rue est supérieure à 15 mètres
et si le terrain est en pente



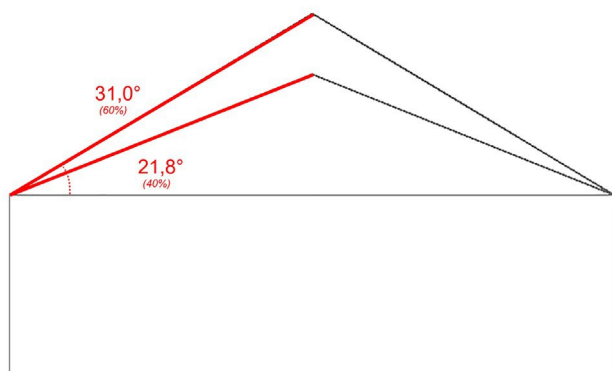
gabarit des toitures

orientation du faîtage en fonction de l'implantation par rapport aux voies

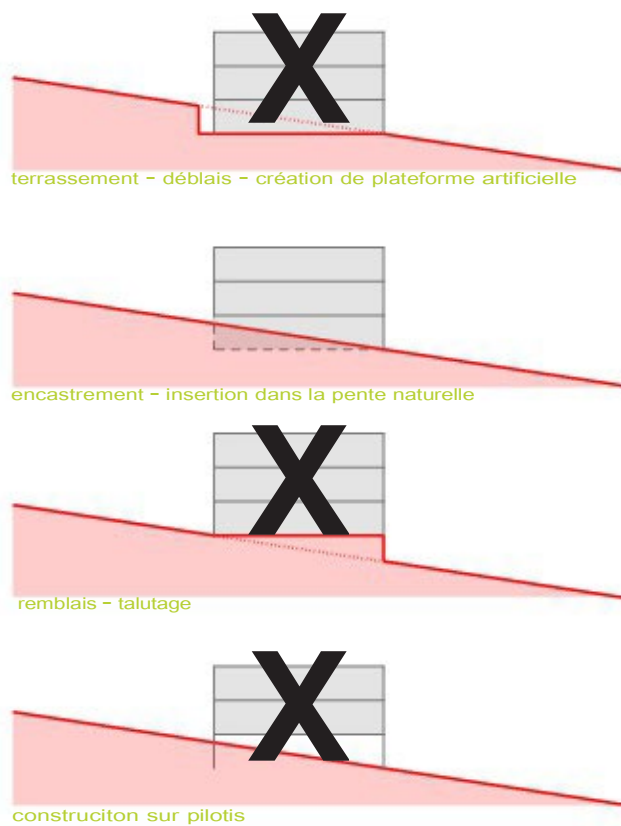


gabarit des toitures

inclinaison des pentes de toit



insertion des constructions dans la pente du terrain



U_a.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

Gabarit de la toiture

- Pour les nouvelles constructions

Toute nouvelle construction doit présenter une toiture à double pans dont le faîtage doit être parallèle à la voie principale la plus proche et dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % (soit 21,8° à 31,0°).

Dans le cas de construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures à un pan, sous la forme d'appenti, sont autorisées pour les annexes si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes ou pour tout élément de jonction entre bâtis si elles s'inscrivent en continuité d'un bâtiment existant.

- Pour les constructions existantes

Les modifications de gabarit de toiture existante doivent soit :

- respecter les règles édictées pour les nouvelles constructions
- être similaires au gabarit de la construction principale existante.

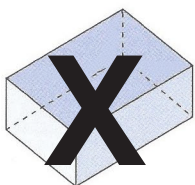
Insertion des constructions dans la pente du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

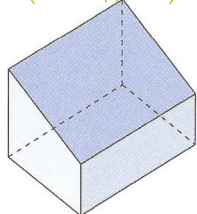
Les plate-formes terrassées générant une rupture de pente de plus de 0,50 mètre sont interdites.

forme des toitures pour les constructions principales

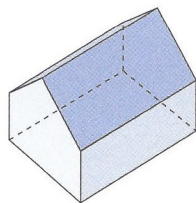
toiture=terrasse
ou toit plat



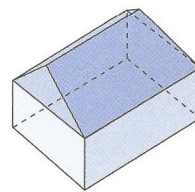
toiture à un versant
(ou en appentis)



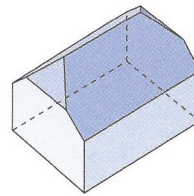
toiture à deux versants
(ou en bâtière)



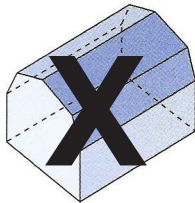
toiture à 2 ou 4 pans
en croupe



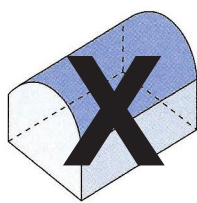
toiture
en demi-croupe



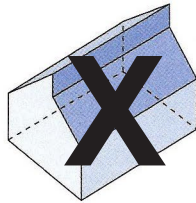
toiture à la mansart



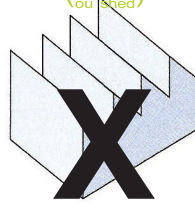
toiture en berceau



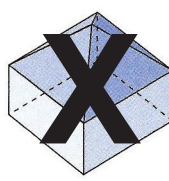
toiture à versants décalés



toiture à redents
(ou shed)



toiture pavillon



traitement des clôtures

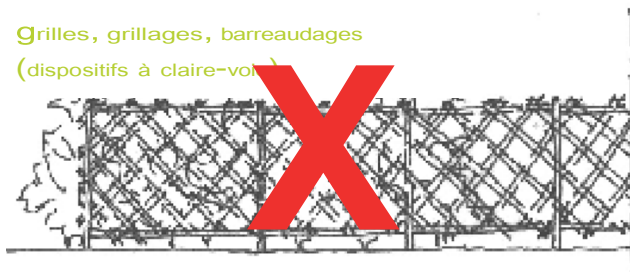
haies vives à plusieurs essences



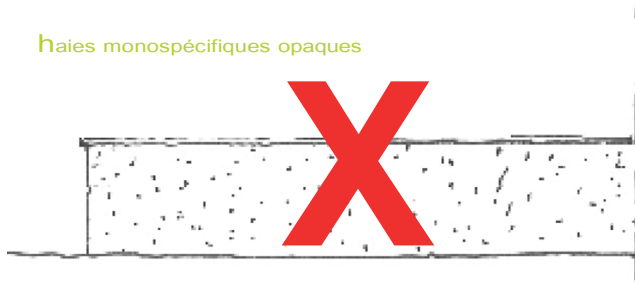
Murs pleins



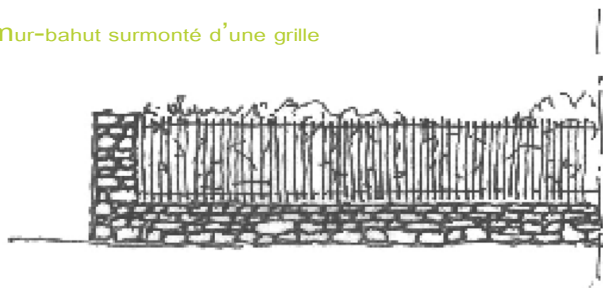
Grilles, grillages, barreaudages
(dispositifs à claire-voie)



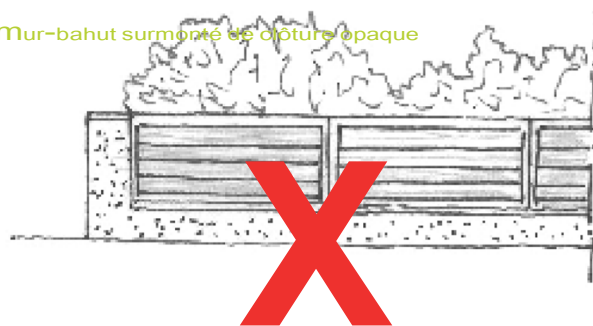
haies monospécifiques opaques



Mur-bahut surmonté d'une grille



Mur-bahut surmonté de clôture opaque



U_a.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

U_a.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

30% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger, potager).

Au moins 40m² d'espaces végétalisés doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

Au moins 60 % des espaces de pleine terre doivent être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

La plantation d'arbres en pleine terre est obligatoire dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité.

Seront plantés :

- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement (Cf. Annexe - palette végétale communale),
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement (Cf. Annexe - palette végétale communale).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales. Les enrochements sont interdits.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètres ou être de même hauteur que les murs existants présents sur le tènement.

En limite avec les voies publiques ou privées, elles doivent être constituées d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples.

U_a.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

U_a.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U_a.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération dont les constructions sont en retrait des voies doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

U_a.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

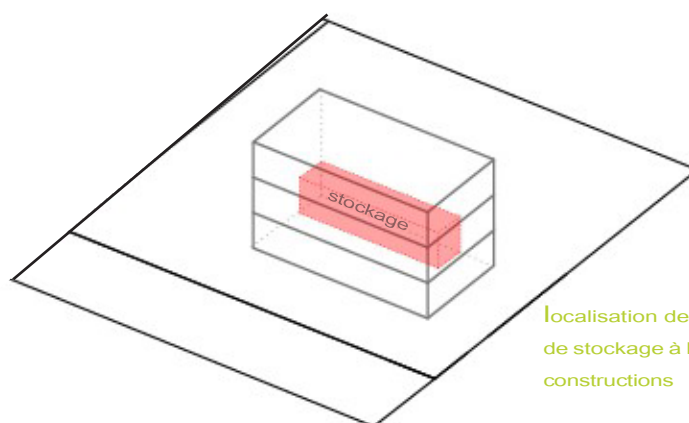
Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones UB

Mixité fonctionnelle - Localisation des espaces de stockage



localisation des espaces
de stockage à l'arrière des
constructions

Les zones Ub correspondent aux secteurs urbanisés en périphérie du bourg, dominés par l'habitat et dont l'évolution des formes bâties vise à être encadrée. La zone UB comprend deux sous-secteurs :

- les secteurs UB* correspondent aux zones de densité forte,
- les secteurs UB** correspondent aux zones de densité moyenne.

Les règles applicables en zone UB sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

Ub.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ub.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités artisanales d'une superficie supérieure à 300m² de Surface de Plancher (SDP),
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3 et 4,
- les bureaux de plus de 300m² de surface de plancher,
- les commerces,
- les locaux et activités industrielles,
- les entrepôts,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les aires d'accueil de caravanes,
- les autres hébergements touristiques,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,

- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation.

Sont autorisés sous condition :

- les activités artisanales d'une superficie inférieure à 300m² de Surface de Plancher (SDP) si elles ne présentent pas de point de vente.

Ub.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

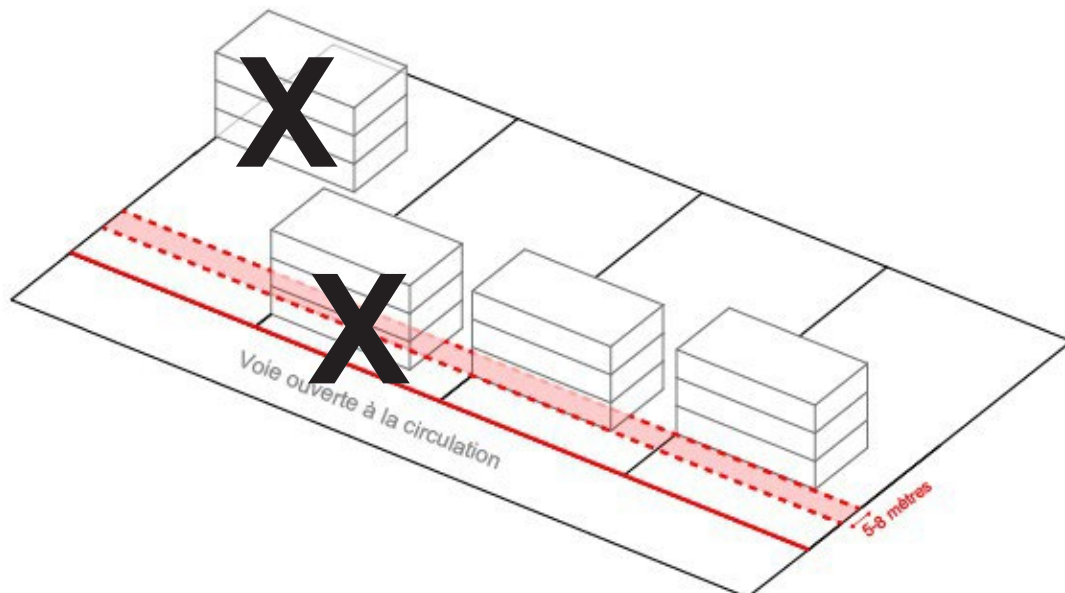
Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement) s'appliquent.

Mixité fonctionnelle

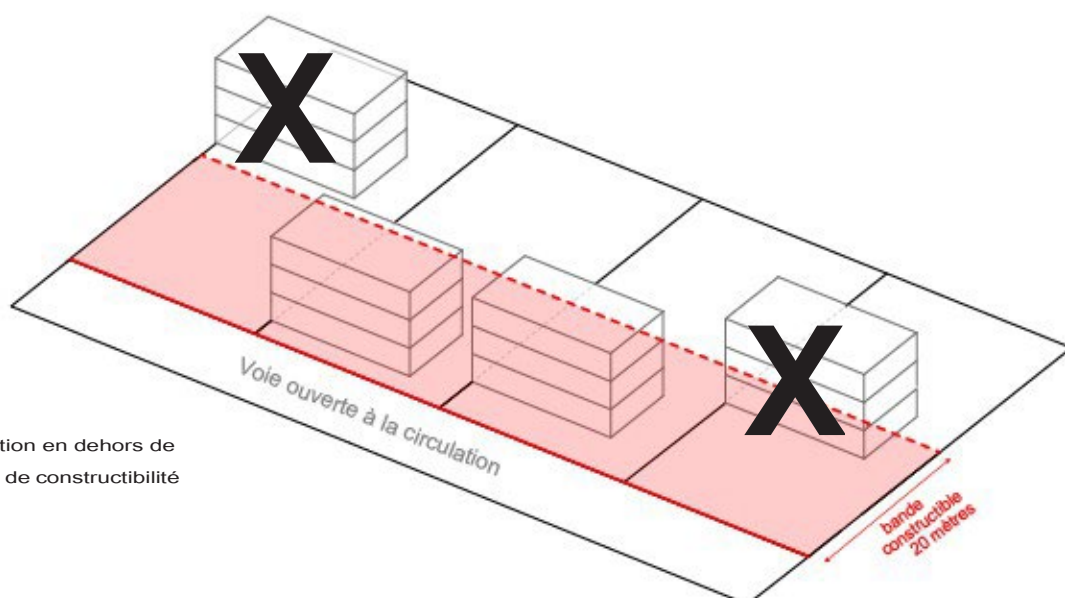
Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrières de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

implantation dans une bande de 5 à 8 mètres à compter des voies



implantation des constructions dans la bande de constructibilité de 20 mètres



implantation en dehors de
la bande de constructibilité
interdite

U_b.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_b.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

en Zones U_b*

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter soit :

- dans une bande de 5 à 8 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme.

Quand une parcelle est desservie par deux voies publiques ou privées non contigües, la règle d'implantation s'applique à compter de la limite principale.

Toute nouvelle construction ou extension bâtie doit s'inscrire en totalité dans une bande constructible de 20 mètres de large maximum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées.

En dehors de la bande constructible de 20 mètres, la création de surfaces de plancher est possible au sein des emprises bâties existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum à compter des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

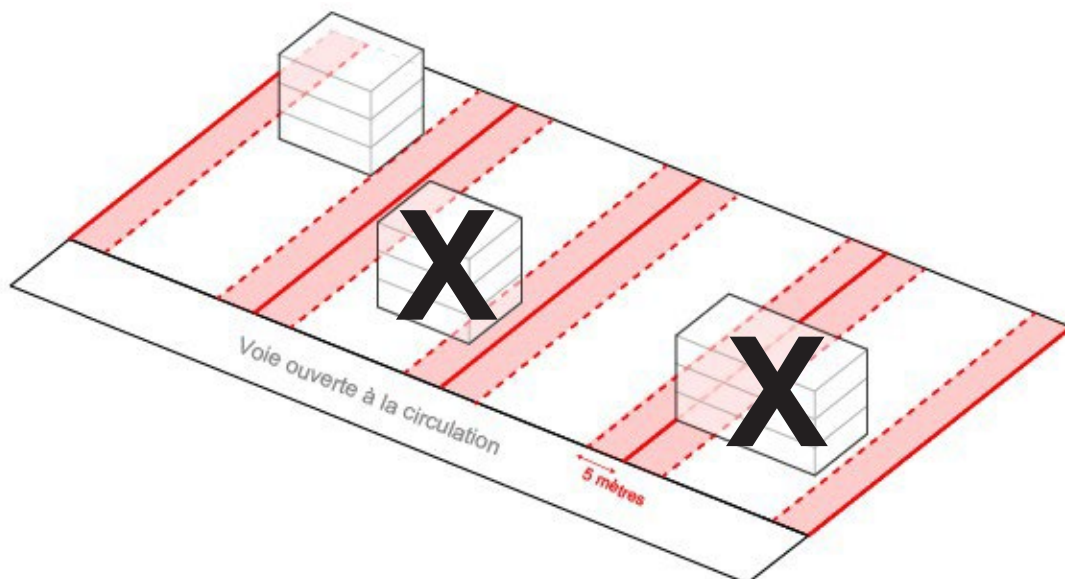
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle

Toute construction ou installation doit être accolée ou s'implanter en retrait de 8 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

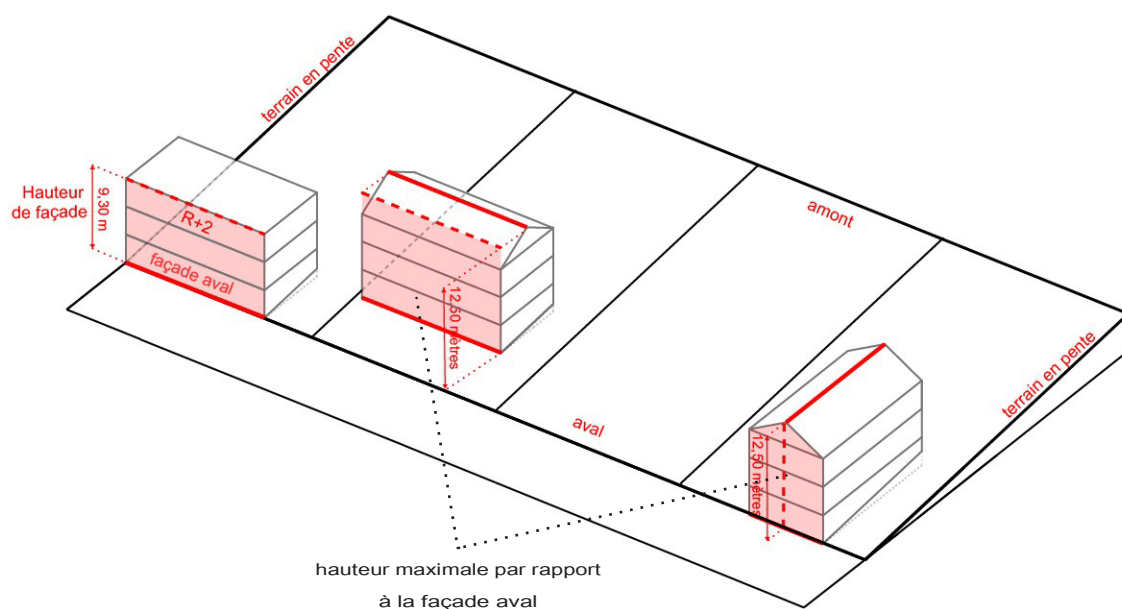
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

implantation des constructions en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives



hauteur des constructions

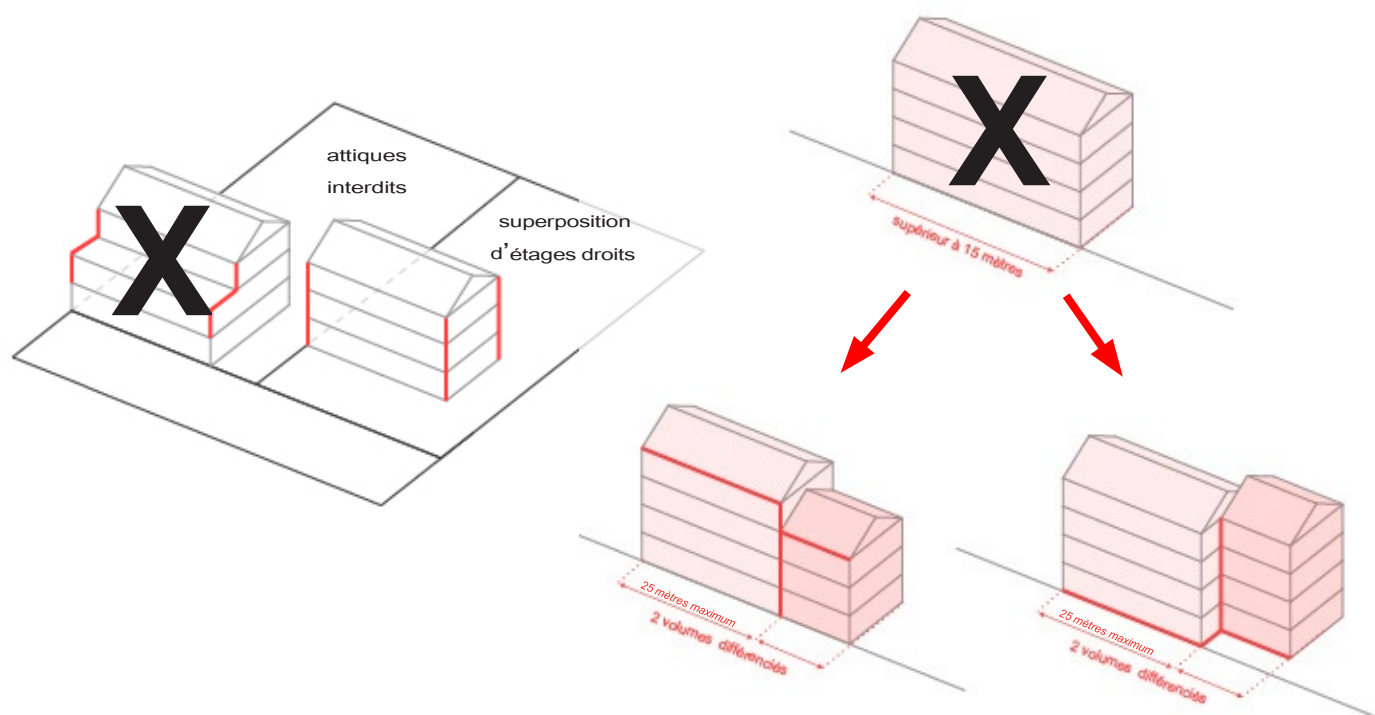
hauteur de façade à R+2 - hauteur maximale à 12,50 mètres



volumétrie des constructions

notion de simplicité de volume

décomposition des volumes bâtis si la façade sur rue est supérieure à 15 mètres



U_b.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

en Zones U_b*

Hauteur des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur en façade des étages droits est limitée à R+2 sans pouvoir dépasser 9,30 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale en tout point est fixée à 12,50 mètres.

La hauteur est mesurée au droit de la façade «aval» du volume bâti lorsque la construction s'inscrit dans une pente.

Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Les édicules de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur maximale est limitée à 12,50 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- Pour les annexes

La hauteur maximale est limitée à 3,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Volume des constructions

Toute construction ou installation doit présenter une simplicité de volume. La simplicité du volume s'exprime par une superposition d'étages droits. ~~Les étages en retrait de type~~ L'attique est autorisé si son retrait par rapport à la façade et aux étages inférieurs se positionne sur un côté latéral ou en pignon du bâtiment.

Toute construction comportant 2 logements ou plus, et présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée et de longueur maximum de 25 mètres linéaires.

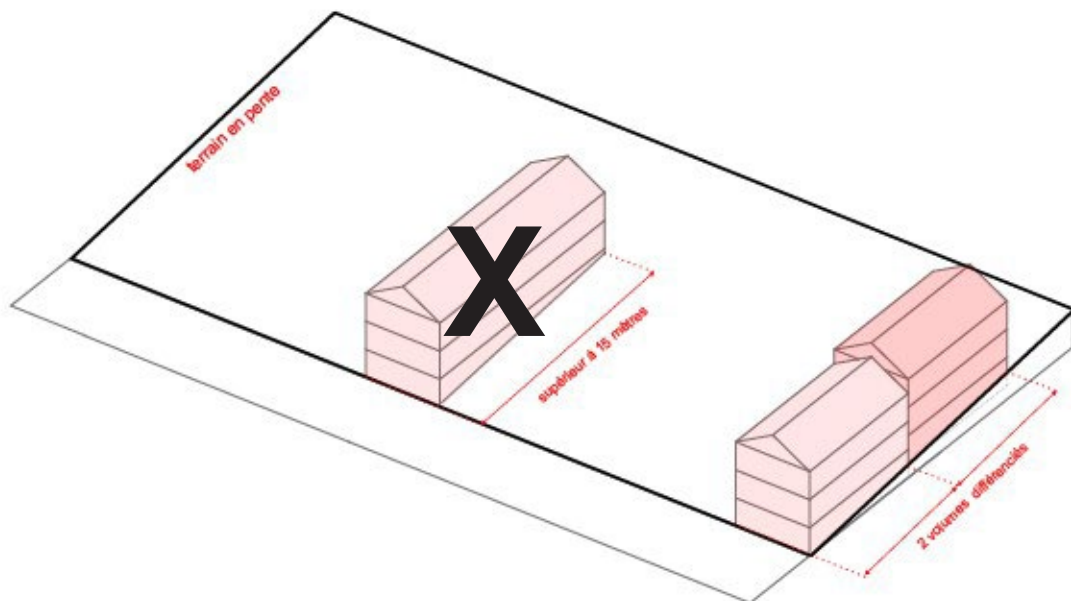
La surélévation des rez-de-chaussée est interdite sauf impossibilités techniques liées à la configuration particulière du terrain. Les constructions sur pilotis sont interdites.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 25%.

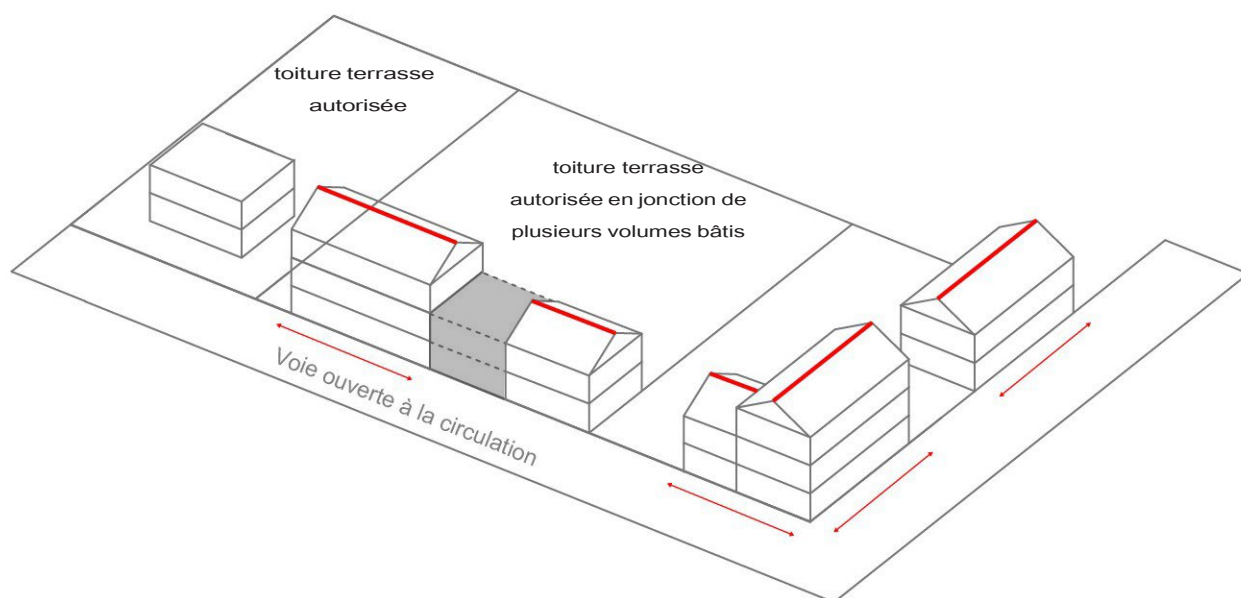
volumétrie des constructions

décomposition des volumes bâtis si la façade sur rue est supérieure à 15 mètres
et si le terrain est en pente



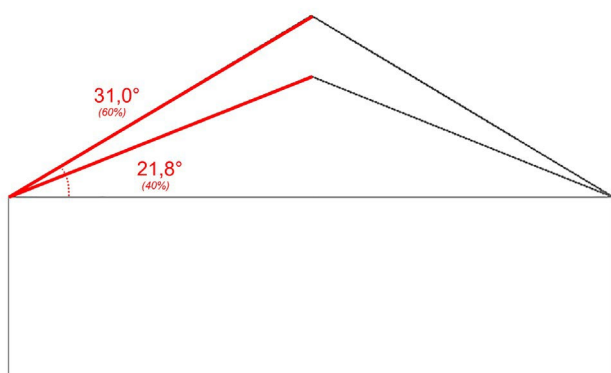
gabarit des toitures

orientation du faîtage en fonction de l'implantation par rapport aux voies

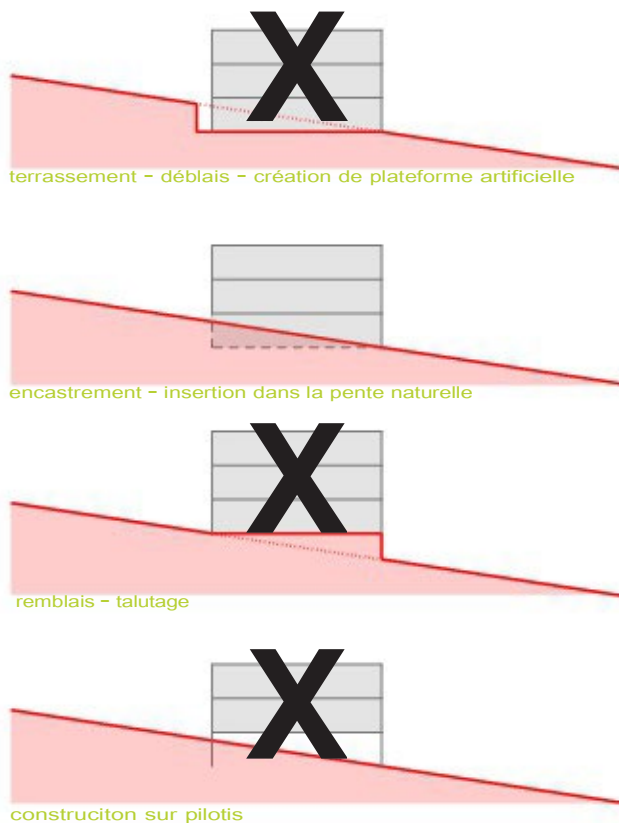


gabarit des toitures

inclinaison des pentes de toit



insertion des constructions dans la pente du terrain



U_b.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

en Zones U_b*

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter une toiture à deux ou quatre pans de type croupe dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % (soit 21,8° à 31,0°). Les toitures de type pavillon sont interdites.

Dans le cas de construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent :

- soit à 30% maximum de la surface totale de toiture vue en plan,
- soit à des éléments de jonction entre bâtis.

La surface du plan de toiture est regardée après travaux (en cas d'extension notamment).

Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées.

Les toitures à un seul pan, sous la forme d'appenti, sont autorisées pour les extensions bâties ou pour les constructions adossées à une limite séparative.

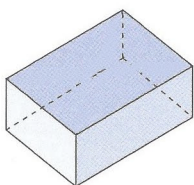
Les règles de gabarit de toiture ne s'appliquent pas aux annexes.

Insertion dans la pente du terrain

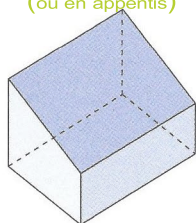
Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain. Les plate-formes terrassées générant une rupture de pente de plus de 0,80 mètre sont interdites.

forme des toitures pour les constructions principales

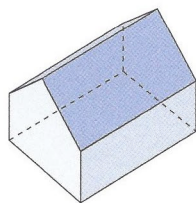
toiture-terrasse
ou toit plat



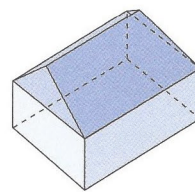
toiture à un versant
(ou en appenti)



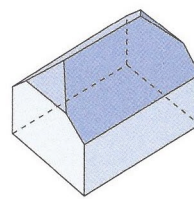
toiture à deux versants
(ou en bâtière)



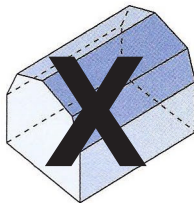
toiture à 2 ou 4 pans
en croupe



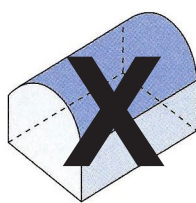
toiture
en demi-croupe



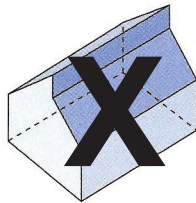
toiture à la mansart



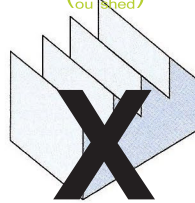
toiture en berceau



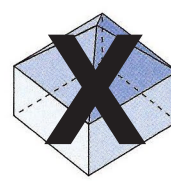
toiture à versants décalés



toiture à redents
(ou shed)



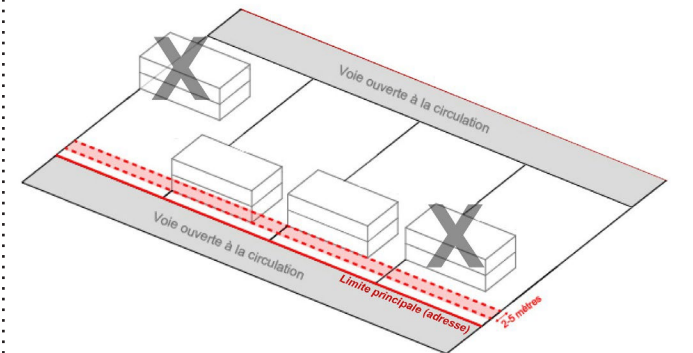
toiture pavillon



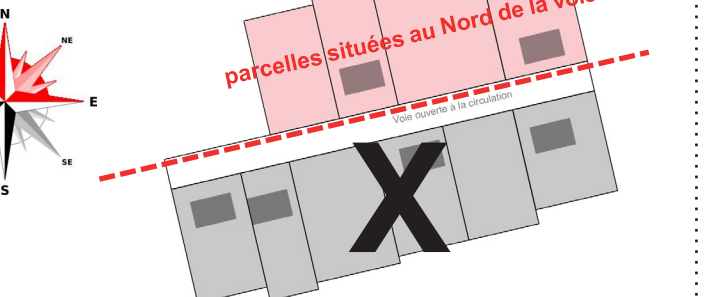
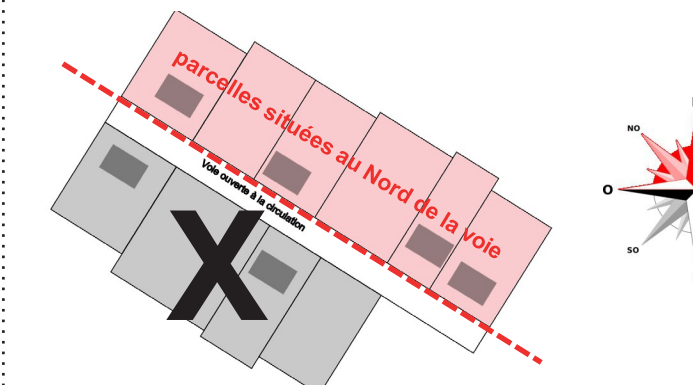
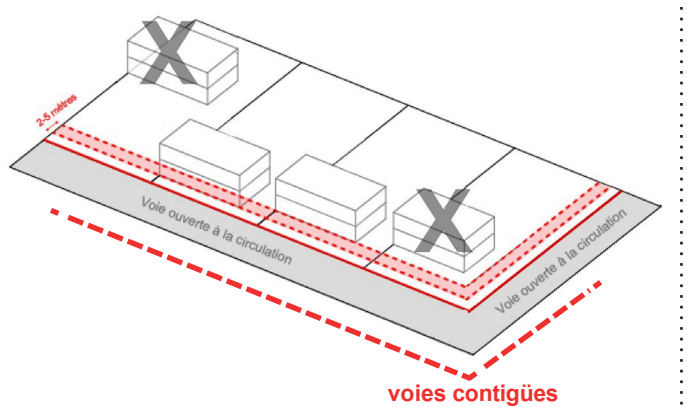
implantation & volumétrie des constructions en zone ub**

- implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale dans une bande de 2 à 5 mètres à compter des voies

- principe de limite principale & voies non contigües

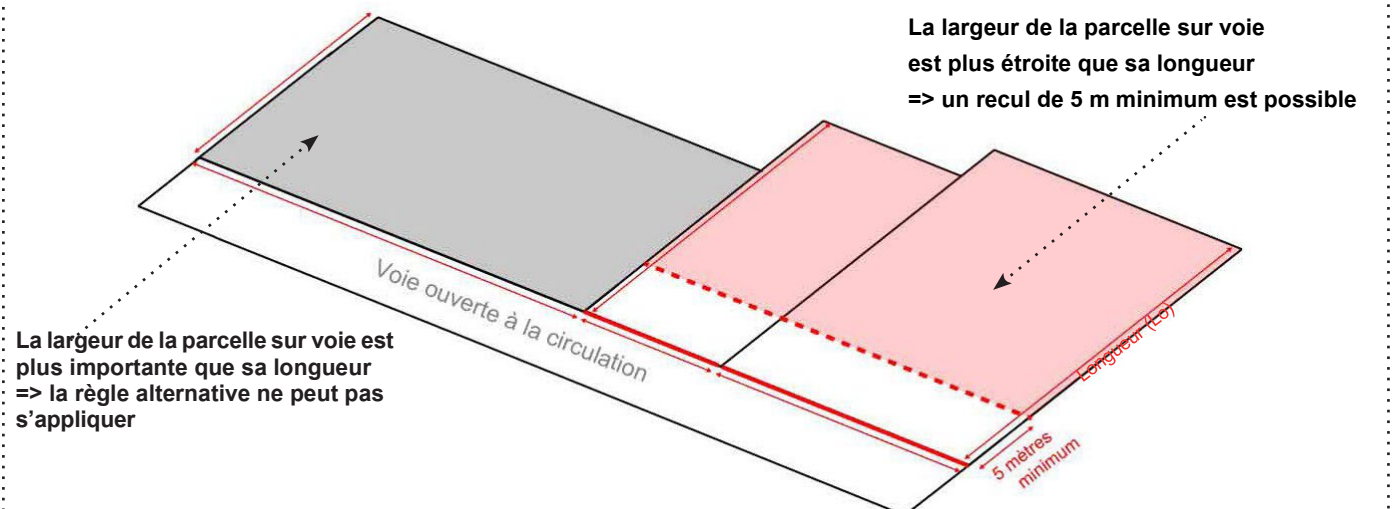


principe de limite principale & voies contigües :



parcelles situées au Nord de la voie

parcelles situées au Sud de la voie



La largeur de la parcelle sur voie
est plus étroite que sa longueur
=> un recul de 5 m minimum est possible

La largeur de la parcelle sur voie est plus importante que sa longueur
=> la règle alternative ne peut pas s'appliquer

U_b.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

en Zones U_b**

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- dans une bande de 2 à 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme.

Quand une parcelle est desservie par deux voies publiques ou privées non contigües, la règle d'implantation s'applique à compter de la limite principale.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiment existant situé à plus de 8 mètres des voies publiques ou privées.

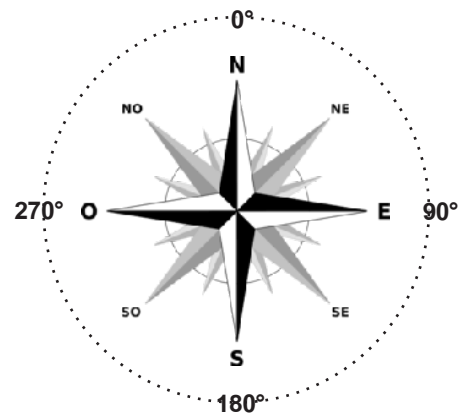
De manière alternative à la règle énoncée dans le paragraphe précédent, en référence à l'article R.151-13 du Code de l'urbanisme, la construction principale située sur une parcelle «orientée Sud» peut s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques et privées si :

- l'espace de recul correspond à un jardin ou un espace végétalisé en pleine terre,
- et si la construction intègre des dispositifs de production d'énergie renouvelable en façade ou en toiture.

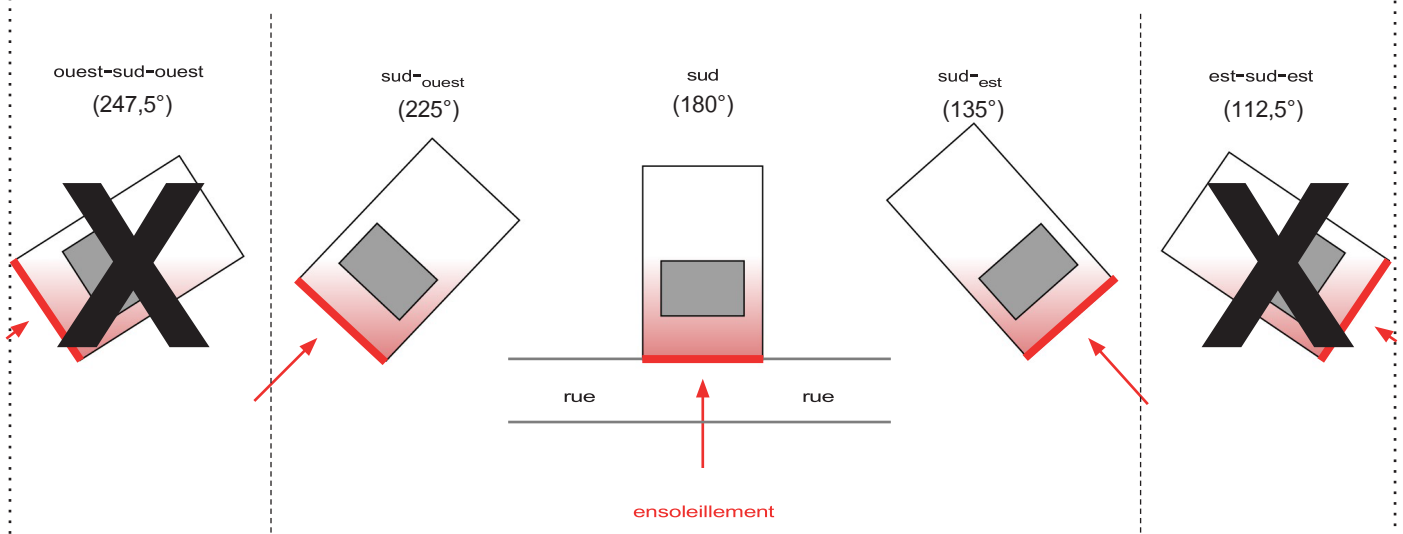
Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux annexes.

Une parcelle est considérée comme «orientée Sud» si elle cumule les trois critères suivants :

- la parcelle est positionnée au Nord d'une voie publique ou privée ouvertes à la circulation générale,
- la parcelle a une largeur sur voie plus étroite que sa longueur,
- la limite parcellaire sur rue a une inclinaison comprise entre 135° (Sud-Est) et 225° (Sud-Ouest) par rapport au Nord.

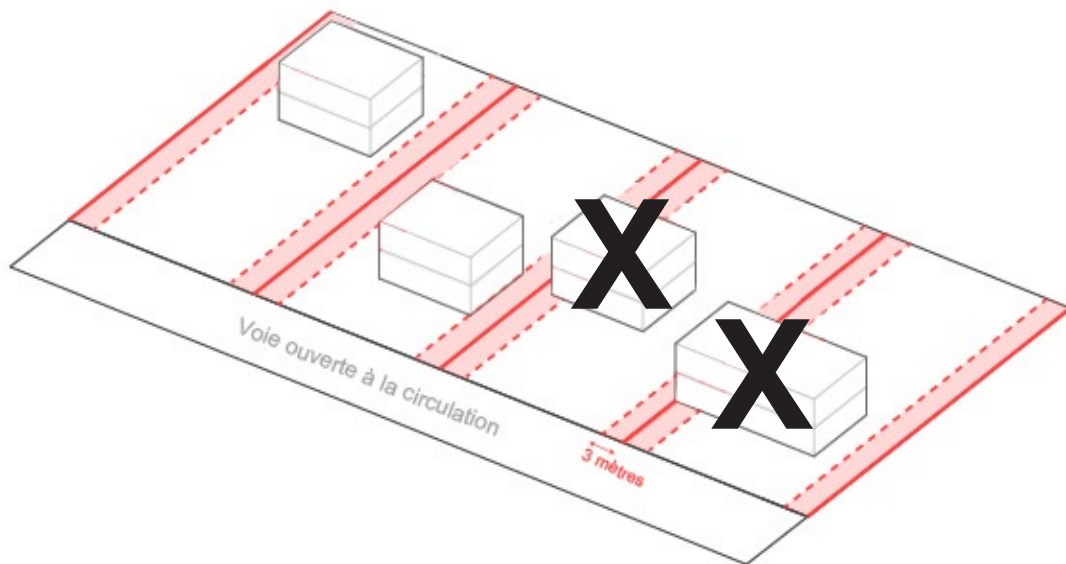


règle alternative (implantation à 5 mètres minimum) - critère 3 : l'inclinaison de la parcelle est comprise entre 135° et 225°

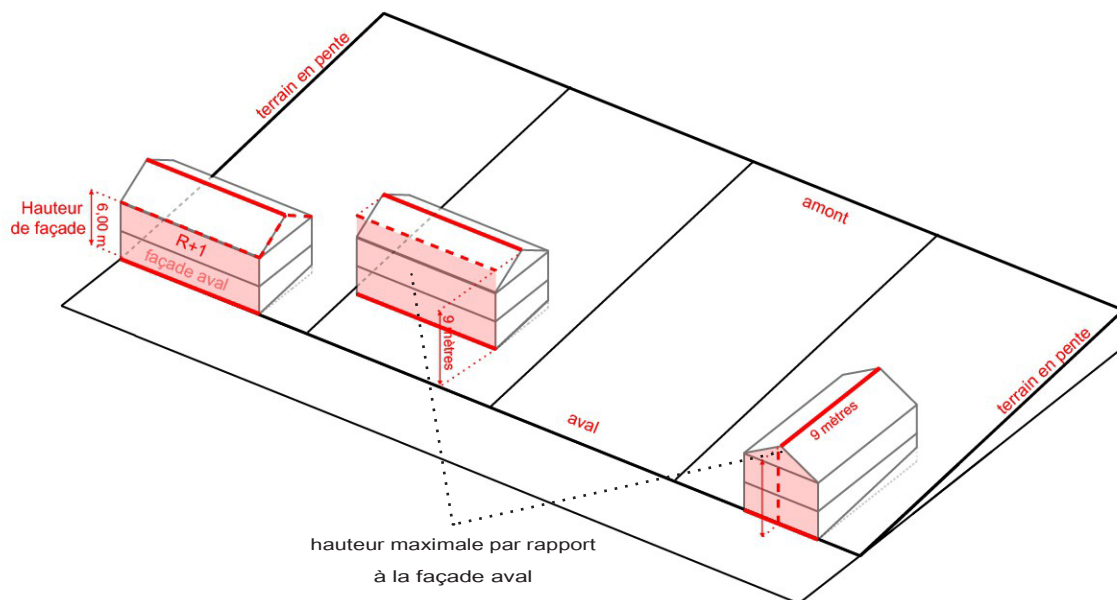


implantation & volumétrie des constructions en zone ub**

implantation par rapport aux limites séparatives - retrait de 3 mètres minimum



hauteur en façade = r+1 - hauteur maximale à 9 mètres



U_b.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

en Zones U_b**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 3 mètres minimum à compter des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Hauteur des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur en façade des étages droits est limitée à R+1 sans pouvoir dépasser 6,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale en tout point est fixée à 9,00 mètres.

La hauteur est mesurée au droit de la façade «aval» du volume bâti lorsque la construction s'inscrit dans une pente.

Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Les édifices de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- Pour les annexes

La hauteur maximale est limitée à 3,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Volume des constructions

Toute construction ou installation doit présenter une simplicité de volume. La simplicité du volume s'exprime par une superposition d'étages droits. Les étages en retrait de type attique sont interdits.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée.

La surélévation des rez-de-chaussée est interdite sauf impossibilités techniques liées à la configuration particulière du terrain. Les constructions sur pilotis sont interdites.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 25%.

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter une toiture à deux ou quatre pans de type croupe dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % (soit 21,8° à 31,0°). Les toitures de type pavillon sont interdites.

Dans le cas de construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent :

- soit à 30% maximum de la surface totale de toiture vue en plan,
- soit à des éléments de jonction entre bâtis.

La surface du plan de toiture est regardée après travaux (en cas d'extension notamment).

Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées.

Les toitures à un seul pan, sous la forme d'appenti, sont autorisées pour les extensions bâties ou pour les constructions adossées à une limite séparative.

Les règles de gabarit de toiture ne s'appliquent pas aux annexes.

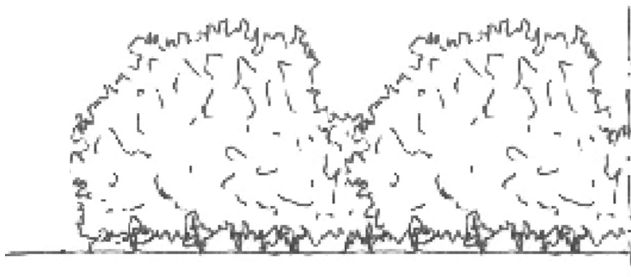
Insertion dans la pente du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

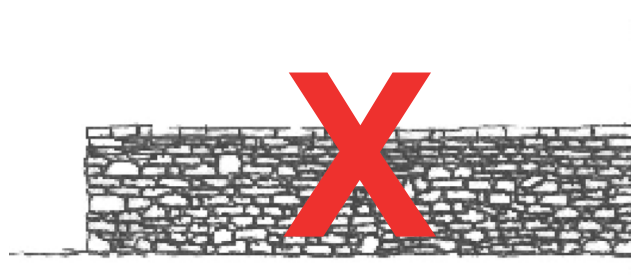
Les plate-formes terrassées générant une rupture de pente de plus de 0,80 mètre sont interdites.

traitement des clôtures

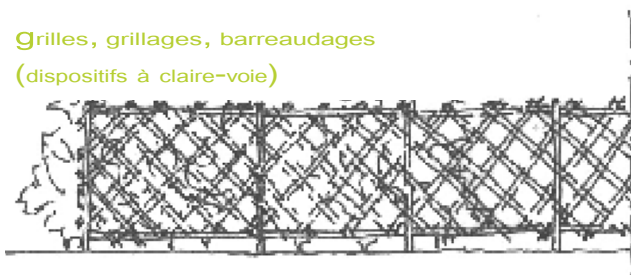
haies vives à plusieurs essences



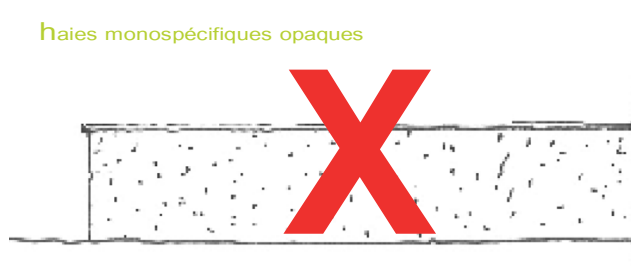
Murs pleins



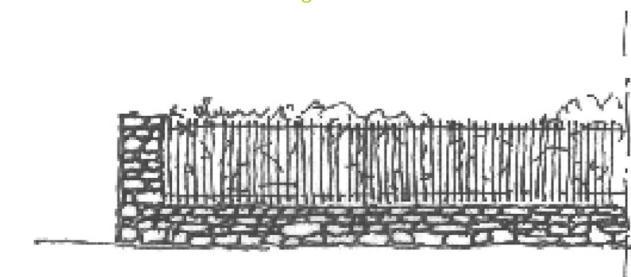
Grilles, grillages, barreaudages
(dispositifs à claire-voie)



haies monospécifiques opaques



Mur-bahut surmonté d'une grille



Mur-bahut surmonté de clôture opaque



U_b.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

U_b.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

40% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger, potager).

En zones UB*, au moins 60m² d'espaces végétalisés doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

En zones UB**, aucun ratio d'espaces végétalisés par logement créé est défini.

Au moins 60 % des espaces de pleine terre doivent être d'un seul tenant et avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

La plantation d'arbres en pleine terre est obligatoire dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité.

Seront plantés :

- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement (Cf. Annexe - palette végétale communale),
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement (Cf. Annexe - palette végétale communale).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales. Les enrochements sont interdits.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

U_b.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

U_b.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U_b.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

U_b.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou s'il est prévu dans le cadre du schéma d'assainissement de la Communauté de Communes du Genevois. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement autonome respectant le règlement de la CCG.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore avant tout rejet dans le réseau public.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones U-OAP

Les zones U_{-oap} correspondent aux secteurs urbanisés mixtes de la commune dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) précisent les conditions d'aménagement et d'équipement du site. Les OAP fixent :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement demeurent applicables en zone U_{-oap} (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

U_{-oap}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_{-oap}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- ~~les logements,~~
- les hébergements,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les lieux de culte,
- les industries (dont l'ouverture et l'exploitation de carrière),
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Ainsi que les installations et aménagements suivants :

- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction.

Sont autorisés sous condition :

- les activités artisanales et les bureaux de moins de 300m² SDP, les commerces de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public, les cuisines dédiées à la vente en ligne, s'ils ne sont pas des ERP (Établissement Recevant du Public) de catégories 1 et 2 ou des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation

U_{-oap}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement) s'appliquent.

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

U_{-oap}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_{-oap}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques et privées si elles permettent la réalisation d'un jardin ou d'un espace végétalisé et planté.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation peut s'implanter soit :

- en limite séparative
- dans un retrait compris entre 0 à 5 mètres à compter des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres des limites séparatives.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à respecter est définie pour chaque secteur concerné dans la pièce n°3 du PLU : «OAP sectorielles» et «OAP secteur d'aménagement».

Volume des constructions

Toute construction ou installation doit présenter une simplicité de volume. La simplicité du volume s'exprime par une superposition d'étages droits. L'attique est autorisée si son retrait par rapport à la façade et aux étages inférieurs se positionne sur un côté latéral ou en pignon du bâtiment.

Toute construction comportant 2 logements ou plus, et présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée et de longueur maximum de 25 mètres linéaires.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 40%.

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter une toiture à deux ou quatre pans de type croupe dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % (soit 21,8° à 31,0°). Les toitures de type pavillon sont interdites.

Dans le cas de construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent :

- soit à 30% maximum de la surface totale de toiture vue en plan,
- soit à des éléments de jonction entre bâtis.

Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées.

Les toitures à un seul pan, sous la forme d'appenti, sont autorisées pour les extensions bâties ou pour les constructions adossées à une limite séparative.

Les règles de gabarit de toiture ne s'appliquent pas aux annexes.

Insertion dans la pente du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain. Les plate-formes terrassées générant une rupture de pente de plus de 0,80 mètre sont interdites.

U_{-oap}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

U_{-oap}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

La plantation d'arbres en pleine terre est obligatoire dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité.

Seront plantés :

- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement (Cf. Annexe - palette végétale communale),
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement (Cf. Annexe - palette végétale communale).

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant au minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique

Toute nouvelle construction doit répondre au niveau de performance énergétique «énergie 4» et au niveau de performance environnementale «carbone 1» du label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) «Energie - Carbone».

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Les enrochements sont interdits.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

U_{-oap}.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

U_{-oap}-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U_{-oap}-3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

U_{-oap}-3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou s'il est prévu dans le cadre du schéma d'assainissement de la Communauté de Communes du Genevois. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement autonome respectant le règlement de la CCG.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore avant tout rejet dans le réseau public.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

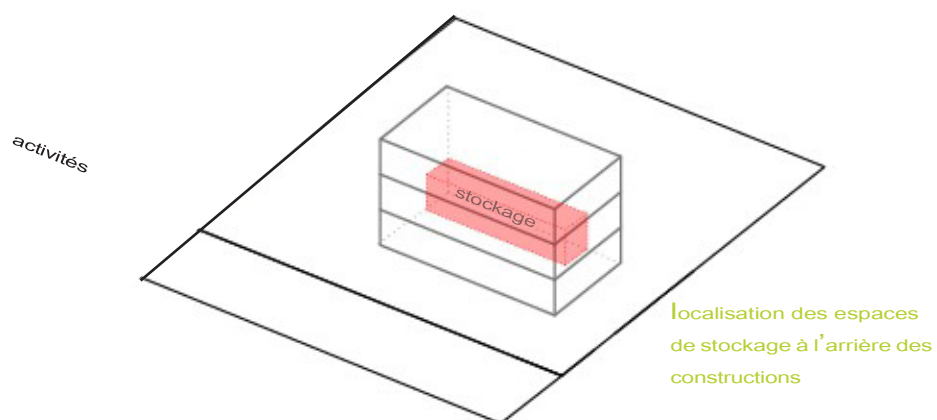
Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones Usa

localisation des espaces de stockage



Les zones U_{sa} correspondent aux secteurs périphériques de la commune dominés par les activités commerciales dont la qualité paysagère vise à être renforcée.

Les règles applicables en zone U_{sa} sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

U_{sa}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_{sa}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les logements,
- les hébergements,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les lieux de culte,
- les industries (dont l'ouverture et l'exploitation de carrière),
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Ainsi que les installations et aménagements suivants :

- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction.

Sont autorisés sous condition :

- un local de surveillance intégré ou accolé au bâtiment principal, de moins de 40m² de SDP et un local accessoire de moins de 40m² de SDP intégré au bâtiment principal,
- les activités artisanales alimentaires et les commerces de détail s'ils font moins de 300m² de SDP,
- les activités artisanales alimentaires, les commerces de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les bureaux s'ils ne sont pas des ERP (Établissement Recevant du Public) de catégories 1 et 2.

U_{sa}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité fonctionnelle

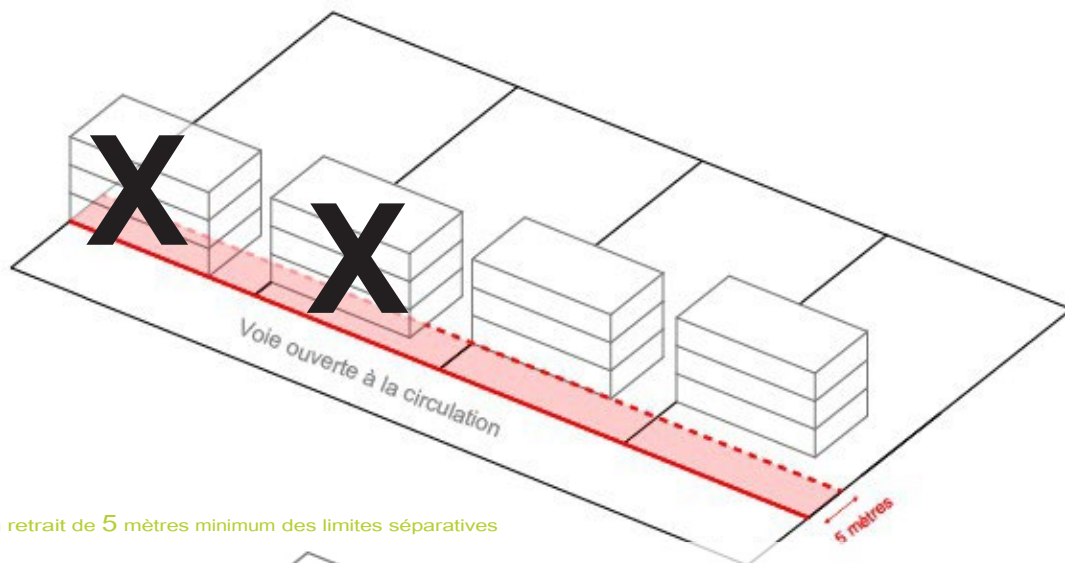
Sauf nécessité technique spécifique liée au fonctionnement industriel, artisanal ou commercial d'une activité économique, tout local de bureau doit obligatoirement être implanté en rez-de-chaussée de bâtiment.

Le local de bureau doit participer au traitement de la façade principale et être visible depuis la rue ou de l'espace public.

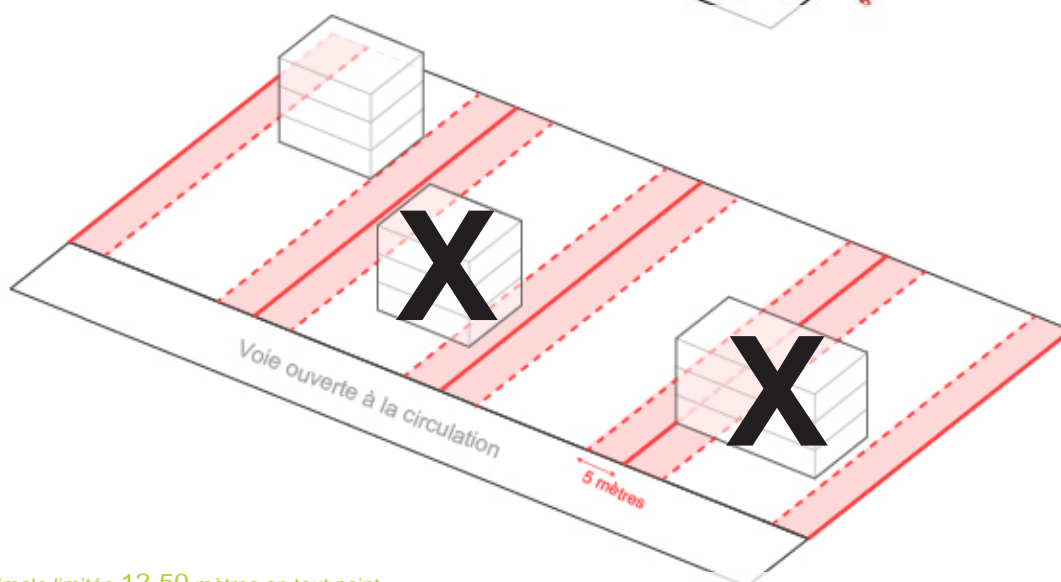
Sauf nécessité spécifique liée au fonctionnement industriel, artisanal ou commercial d'une activité économique, tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser en priorité sur les espaces arrières de la construction.

implantation et volumétrie des constructions

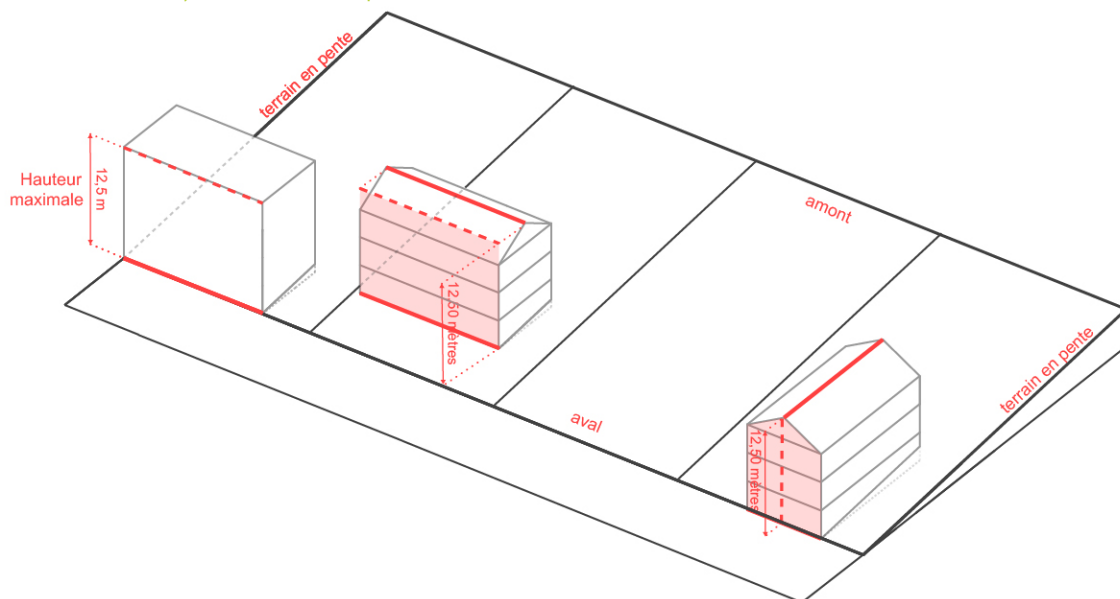
implantation en retrait de 5 mètres minimum à compter des voies



implantation en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives



hauteur maximale limitée 12,50 mètres en tout point



U_{sa}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_{sa}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- en retrait de 5 mètres minimum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 40% minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur des constructions et installations

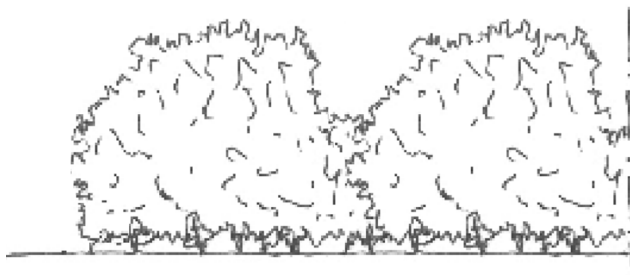
La hauteur en façade des étages droits est limitée à 10,50 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.

U_{sa}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

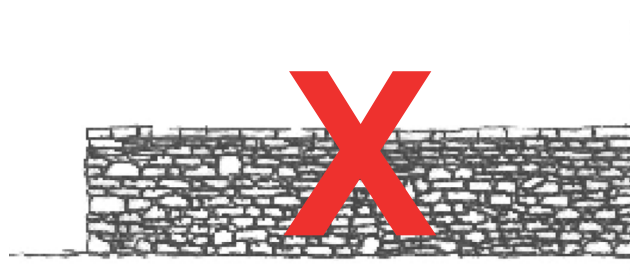
Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

traitement des clôtures

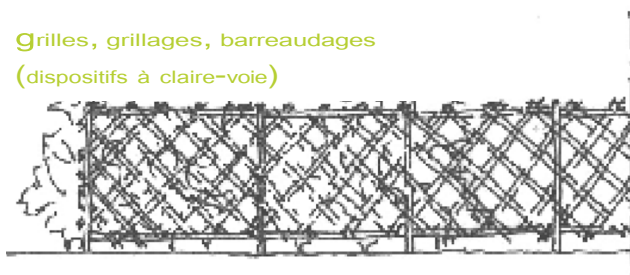
haies vives à plusieurs essences



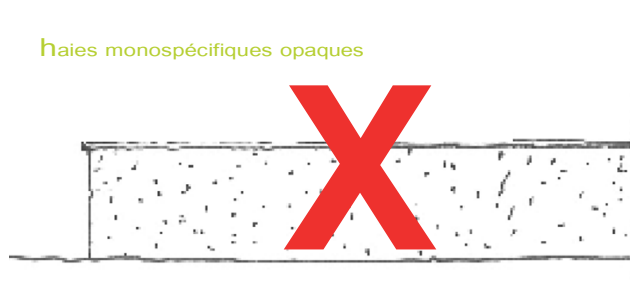
Murs pleins



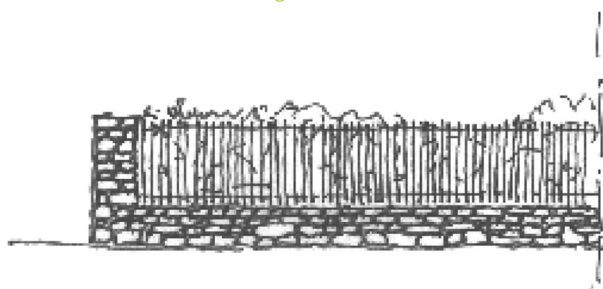
Grilles, grillages, barreaudages
(dispositifs à claire-voie)



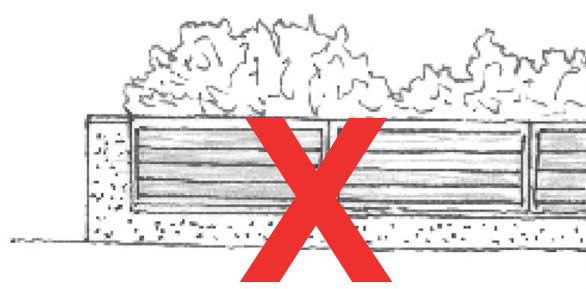
haies monospécifiques opaques



Mur-bahut surmonté d'une grille



Mur-bahut surmonté de clôture opaque



U_{sa}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

20% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces végétalisés. 60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre de port, de taille et d'essence similaire.

Toute aire de stockage ne doit pas être visible depuis l'espace public. Les aires de stockage peuvent être entourées d'un masque végétal d'essences multiples.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Les enrochements sont interdits.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

U_{sa}.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

Par dérogation, la surface maximale des stationnements extérieurs est portée à 40% de la superficie de la parcelle si les revêtements de sol sont perméables et végétalisés.

U_{sa}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U_{sa}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

U_{sa}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou s'il est prévu dans le cadre du schéma d'assainissement de la Communauté de Communes du Genevois. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement autonome respectant le règlement de la CCG.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones U_{sb}

Les zones US_b correspondent aux secteurs périphériques de la commune dominés par les activités industrielles et artisanales. Cette zone vise à accompagner la requalification paysagère et la reconversion des friches urbaines et logistiques existantes. *Les règles applicables en zone US_b sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)*

US_b.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

US_b.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations et les annexes d'habitation (véranda, abri de jardin, piscine et autres installations accessoires),
- les commerces de détail,
- les activités artisanales du secteur alimentaire de détail et des services à la personne,
- la restauration,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les caveaux funéraires
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les parcs et terrains de sports et de loisirs
- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Sont autorisés sous condition :

- les locaux accessoires ou de surveillance de moins de 40m² intégrés ou accolés au bâtiment principal, dans la limite d'un local par bâtiment.

US_b.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité fonctionnelle

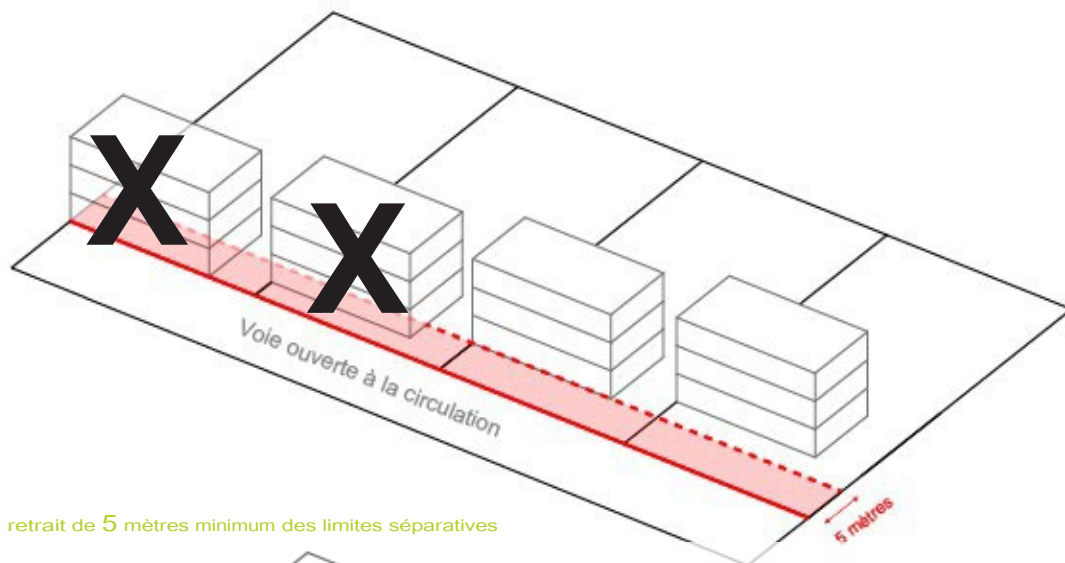
Sauf nécessité technique spécifique liée au fonctionnement industriel ou artisanal d'une activité économique, tout local de bureau doit obligatoirement être implanté en Rez-de-Chaussée de bâtiment.

Le local de bureau doit participer au traitement de la façade principale et être visible depuis la rue ou de l'espace public.

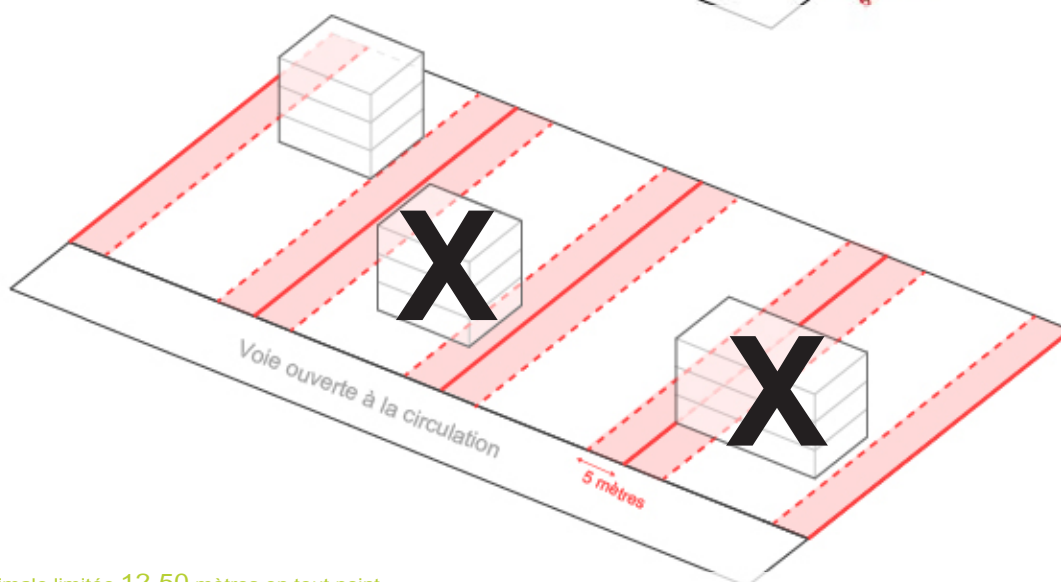
Sauf nécessité spécifique liée au fonctionnement industriel, artisanal ou commercial d'une activité économique, tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser en priorité sur les espaces arrières de la construction.

implantation et volumétrie des constructions

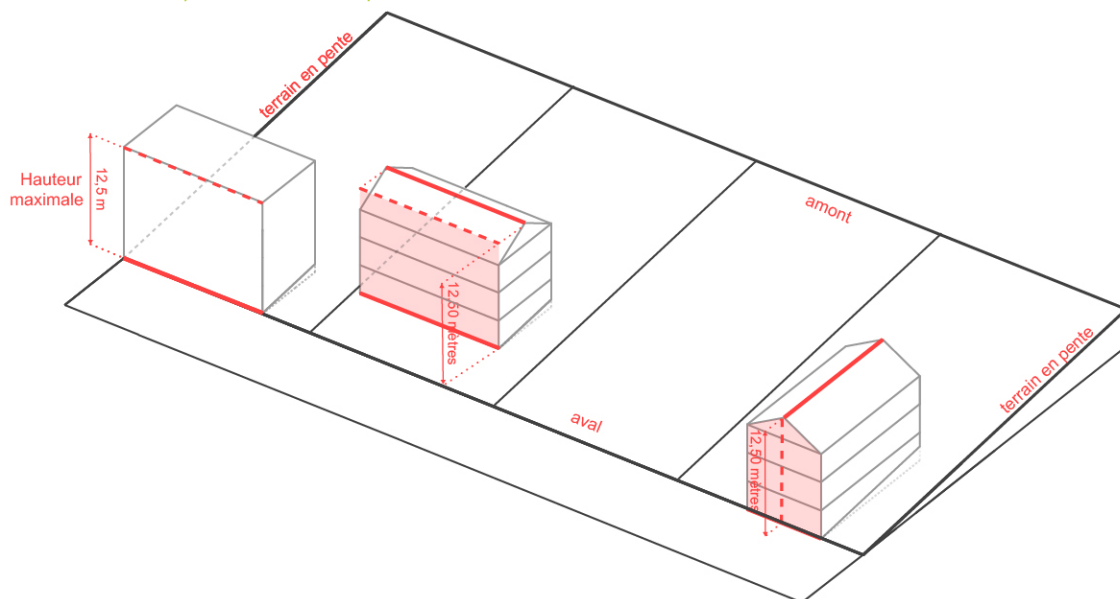
implantation en retrait de 5 mètres minimum à compter des voies



implantation en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives



hauteur maximale limitée 12,50 mètres en tout point



US_b.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

US_b.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- en retrait de 5 mètres minimum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 40% minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur des constructions et installations

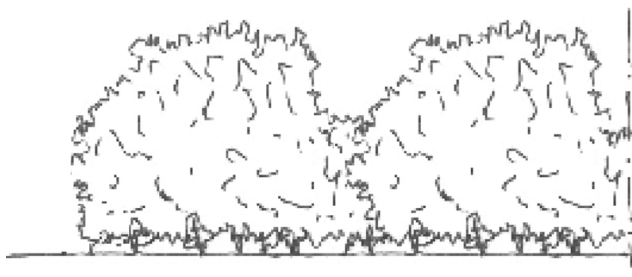
La hauteur en façade des étages droits est limitée à 10,50 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.

U_{sb}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

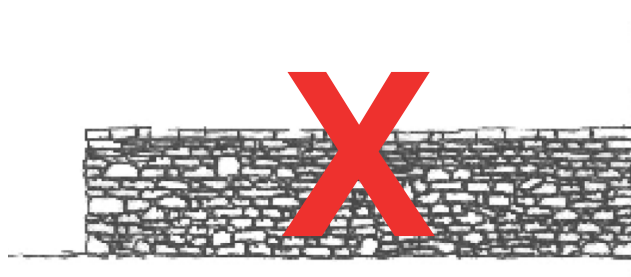
Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

traitement des clôtures

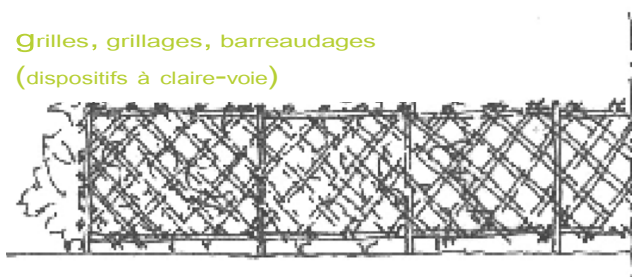
haies vives à plusieurs essences



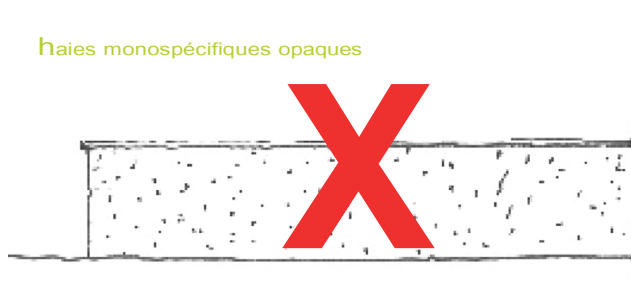
Murs pleins



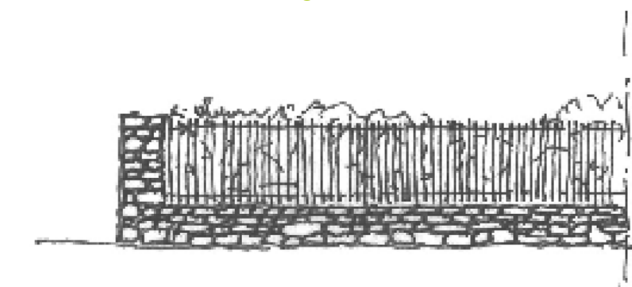
Grilles, grillages, barreaudages
(dispositifs à claire-voie)



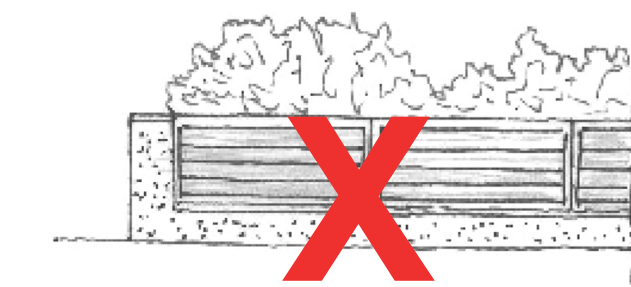
haies monospécifiques opaques



Mur-bahut surmonté d'une grille



Mur-bahut surmonté de clôture opaque



US_b.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

20% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces végétalisés.

60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre de port, de taille et d'essence similaire.

Toute aire de stockage ne doit pas être visible depuis l'espace public. Les aires de stockage peuvent être entourées d'un masque végétal d'essences multiples.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

US_b.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

Par dérogation, la surface maximale des stationnements extérieurs est portée à 40% de la superficie de la parcelle si les revêtements de sol sont perméables et végétalisés.

US_b.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

US_b.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

US_b.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou s'il est prévu dans le cadre du schéma d'assainissement de la Communauté de Communes du Genevois. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement autonome respectant le règlement de la CCG.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones Use

Les zones U_{se} correspondent aux secteurs de la commune accueillant les principaux équipements publics et collectifs de la commune.

Les règles applicables en zone U_{se} sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

U_{se}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_{se}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations et les annexes d'habitation (véranda, abri de jardin, piscine et autres installations accessoires),
- les commerces de détail,
- les activités artisanales,
- les activités industrielles,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les aires d'accueil de caravanes,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Sont autorisés sous condition :

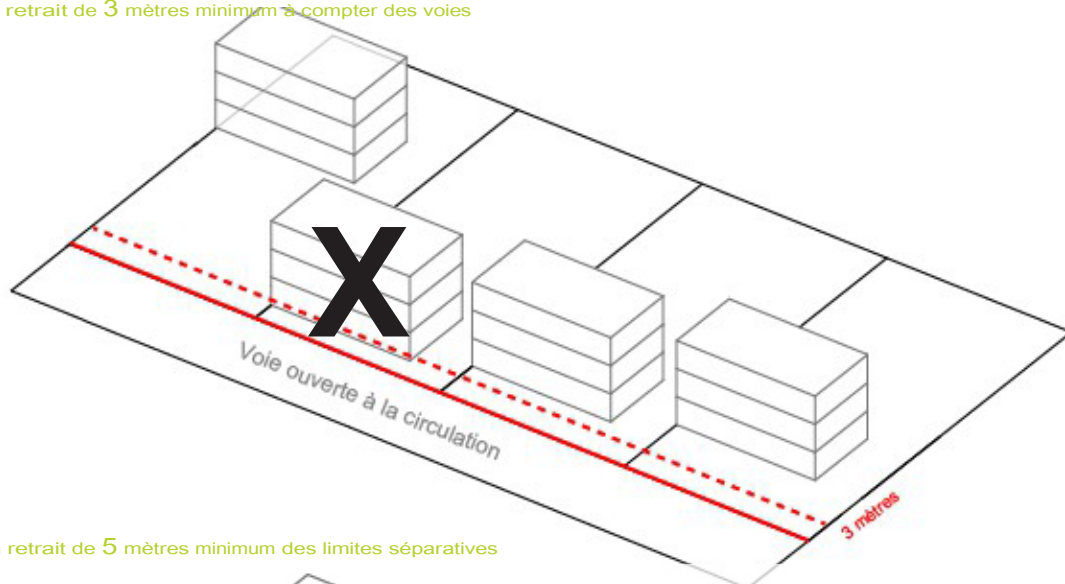
- les locaux de surveillance de moins de 40m² intégrés ou accolés au bâtiment principal, dans la limite d'un local par bâtiment.

U_{se}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

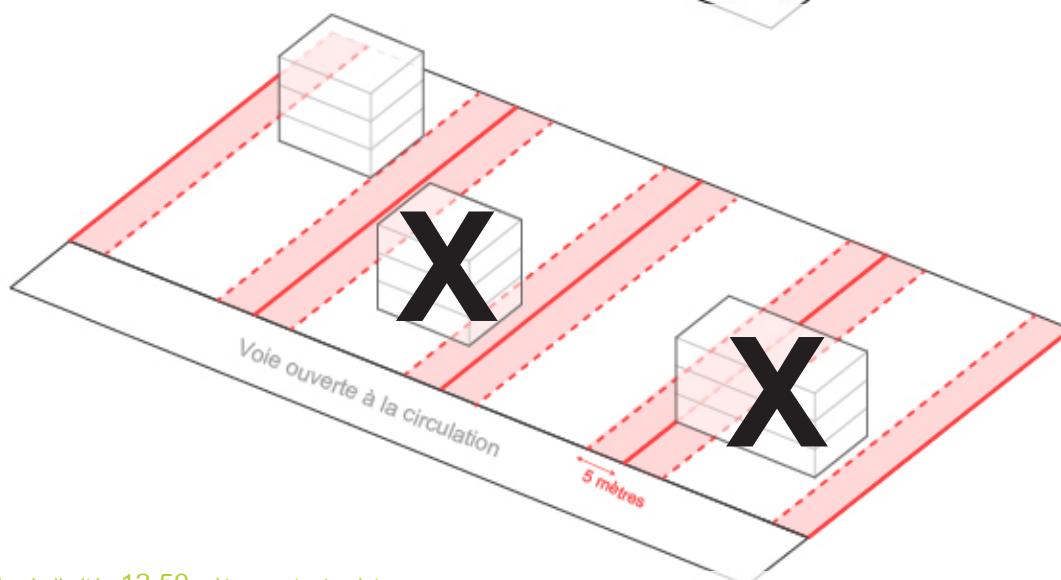
Sans objet.

implantation et volumétrie des constructions

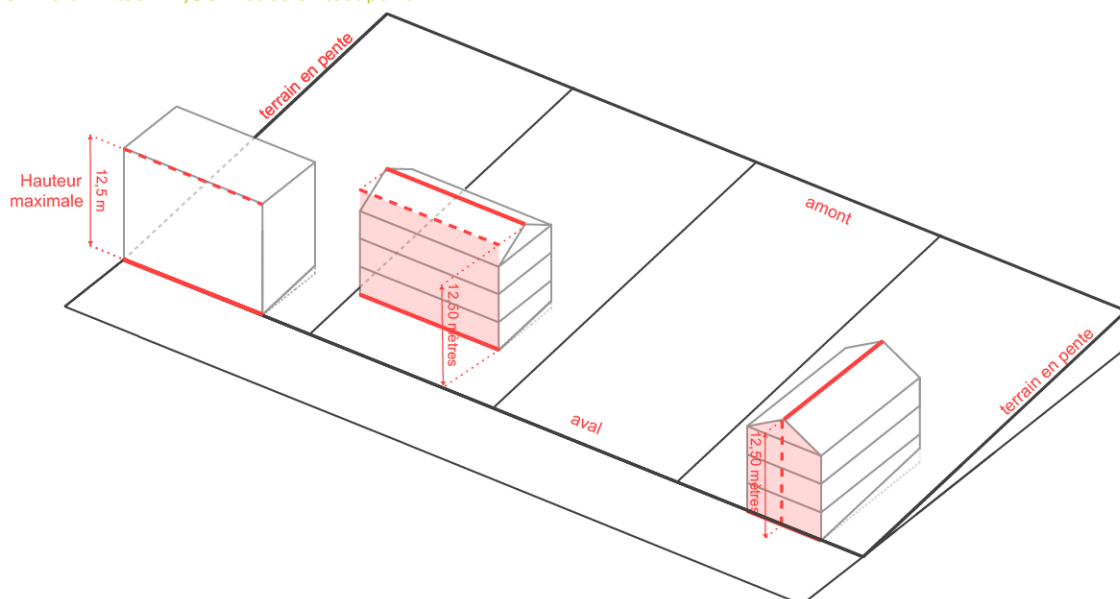
implantation en retrait de 3 mètres minimum à compter des voies



implantation en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives



hauteur maximale limitée 12,50 mètres en tout point



U_{se}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**U_{se}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale**

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- en retrait de 3 mètres minimum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées.
- conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme.

Volume des constructions

Sans objet.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 36%.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur des constructions

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 10,50 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.

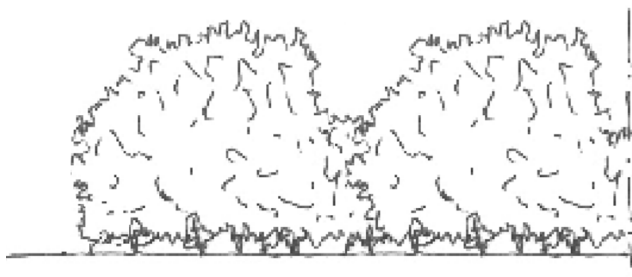
Les édicules de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.

U_{se}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

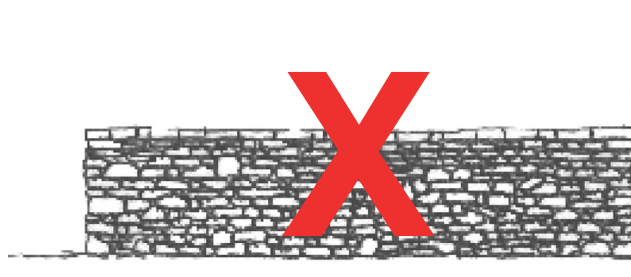
Non réglementé

traitement des clôtures

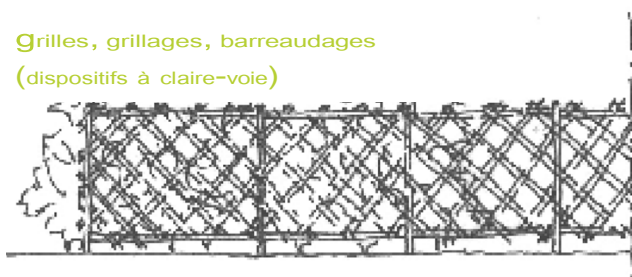
haies vives à plusieurs essences



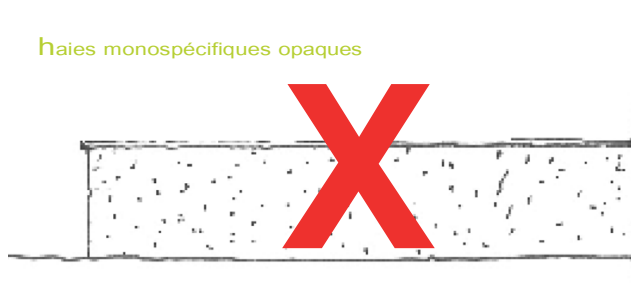
Murs pleins



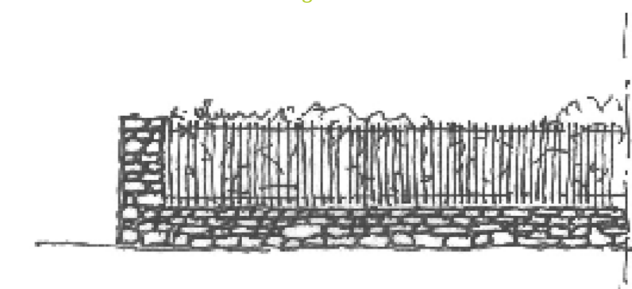
Grilles, grillages, barreaudages
(dispositifs à claire-voie)



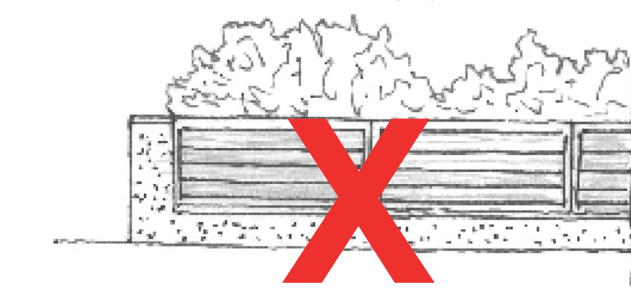
haies monospécifiques opaques



Mur-bahut surmonté d'une grille



Mur-bahut surmonté de clôture opaque



U_{se}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

24% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces végétalisés.

60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre de port, de taille et d'essence similaire.

Toute aire de stockage ne doit pas être visible depuis l'espace public. Les aires de stockage peuvent être entourées d'un masque végétal d'essences multiples.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

U_{se}.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

Par dérogation, la surface maximale des stationnements extérieurs est portée à 40% de la superficie de la parcelle si les revêtements de sol sont perméables et végétalisés.

U_{se}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U_{se}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

U_{se}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

Assainissements des Eaux Usées

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet et raccordement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones U_{sen}

Les zones U_{sen} correspondent aux secteurs de la commune accueillant les principaux équipements publics et collectifs de plein air à vocation sportive et de loisirs.

Les règles applicables en zone U_{sen} sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

U_{sen}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_{sen}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations et les annexes d'habitation (véranda, abri de jardin, piscine et autres installations accessoires),
- les commerces de détail,
- les activités artisanales,
- les activités industrielles,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les aires d'accueil de caravanes,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Sont autorisés sous condition :

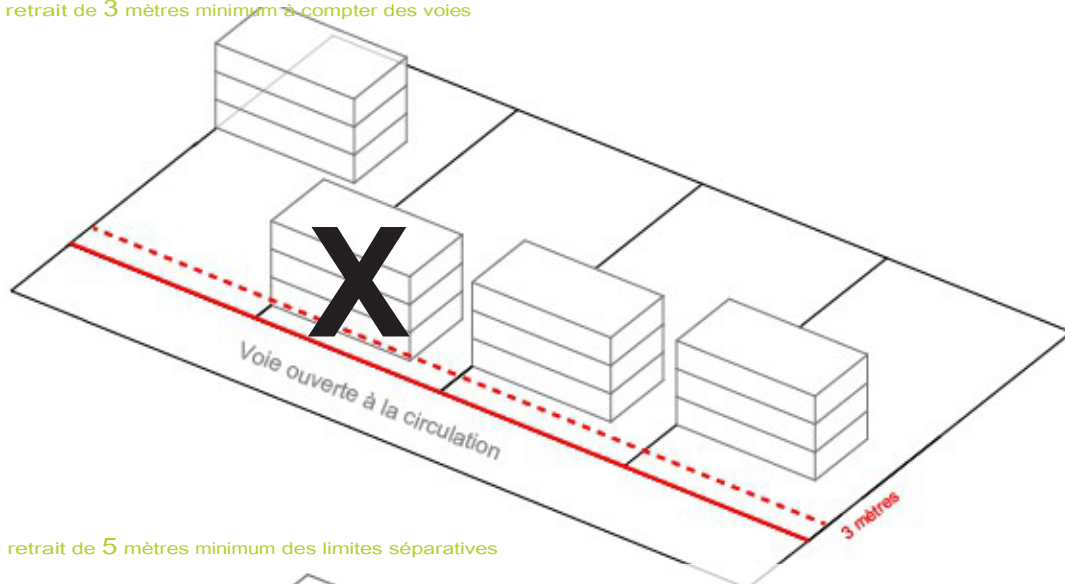
- les nouvelles constructions de moins de 500m² si celles-ci ont une vocation ludique ou sportive.

U_{sen}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

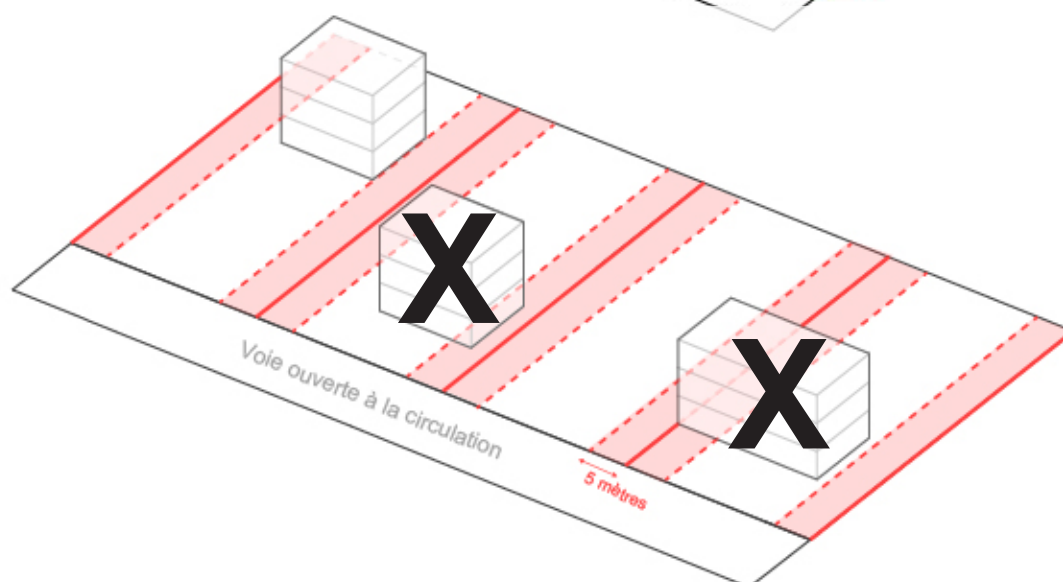
Sans objet.

implantation et volumétrie des constructions

implantation en retrait de 3 mètres minimum à compter des voies



implantation en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives



U_{sen}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

US_{en}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 3 mètres minimum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur des constructions

Sans objet.

Volume des constructions

Sans objet.

Emprises au sol bâties

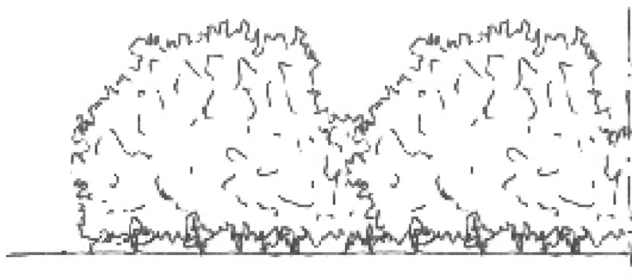
Sans objet.

U_{sen}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

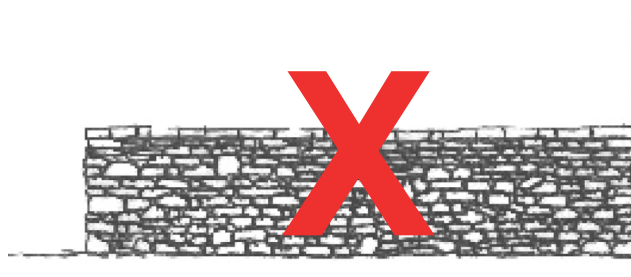
Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

traitement des clôtures

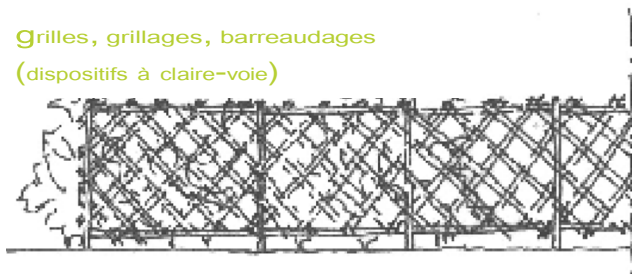
haies vives à plusieurs essences



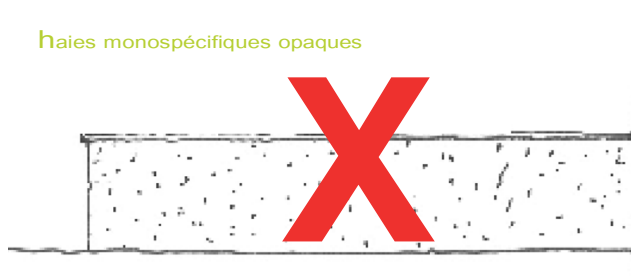
Murs pleins



Grilles, grillages, barreaudages
(dispositifs à claire-voie)



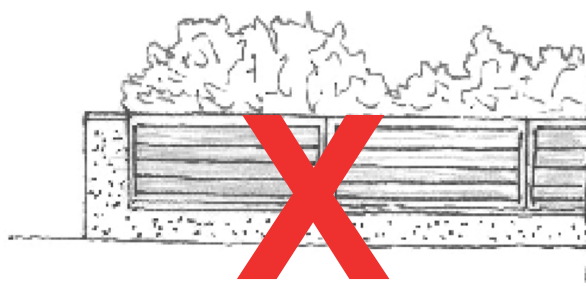
haies monospécifiques opaques



Mur-bahut surmonté d'une grille



Mur-bahut surmonté de clôture opaque



U_{sen}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre de port, de taille et d'essence similaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

U_{sen}.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

Par dérogation, la surface maximale des stationnements extérieurs est portée à 40% de la superficie de la parcelle si les revêtements de sol sont perméables et végétalisés.

U_{sen}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U_{sen}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

U_{sen}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

Assainissements des Eaux Usées

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet et raccordement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones U_{sf}

Les zones USf correspondent aux secteurs de la commune accueillant les infrastructures ferroviaires.

Les règles applicables en zone Usf sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

U_{Sf}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_{Sf}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- toute construction, installation, ouvrage, travaux, affouillements et exhaussements sauf :
 - ceux nécessaires aux activités ferroviaires ou routières,
 - ceux participant à la prévention des risques naturels, à l'aménagement de corridors écologiques ou aux aménagements paysagers.

Sont autorisés sous condition si elles ne compromettent pas la circulation ferroviaire ou routière :

- les ouvrages d'infrastructures et de franchissement des voies et installations ferroviaires,
- les canalisations, lignes et câbles,
- les ouvrages de distribution d'énergie,
- les aménagements de voirie,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

U_{Sf}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

U_{Sf}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_{Sf}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale
Sans objet

Volume des constructions
Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Sans objet

Emprises au sol bâties
Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages est limitée à 12,50 mètres entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.

U_{Sf}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet.

U_{Sf}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Toute aire de stockage doit être entourée d'un masque végétal d'essences multiples.

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Nature des plantations

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement

de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

U_{sf}.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

U_{sf}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U_{sf}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

U_{sf}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Non réglementé

Assainissements des Eaux Usées

Non réglementé

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones U_{sr}

Les zones U_{sr} correspondent aux secteurs de la commune traversés par les infrastructures autoroutières de l'A40.

Les règles applicables en zone U_{sr} sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

U_{sr}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_{sr}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations et les annexes d'habitation (véranda, abri de jardin, piscine et autres installations accessoires),
- les activités artisanales,
- les activités industrielles,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les aires d'accueil de caravanes,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les parcs d'attraction.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Sont en outre interdits :

- toute construction, installation, ouvrage, travaux, affouillements et exhaussements sauf ceux participant aux activités autoroutières directes et connexes, et ceux participant à la prévention des risques naturels, à l'aménagement de corridors écologiques ou aux aménagements paysagers.

U_{sr}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

U_{sr}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_{sr}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale
Sans objet

Volume des constructions
Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Sans objet

Emprises au sol bâties
Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages est limitée à 12,50 mètres entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.

U_{sr}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet.

U_{sr}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Végétalisation des parcelles

Nature des plantations

La réalisation
d'aménagements
paysagers doit respecter
la palette végétale
communale composée
d'essences locales.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm

de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

U_{sr}.2.4. STATIONNEMENT

Sans objet.

U_{sr}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U_{sr}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

U_{sr}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si le schéma d'alimentation en eau potable le prévoit.

Assainissements des eaux usées

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet et raccordement au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement autonome devra être réalisé et respecter le cadre défini par la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

CHAPITRE 4

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

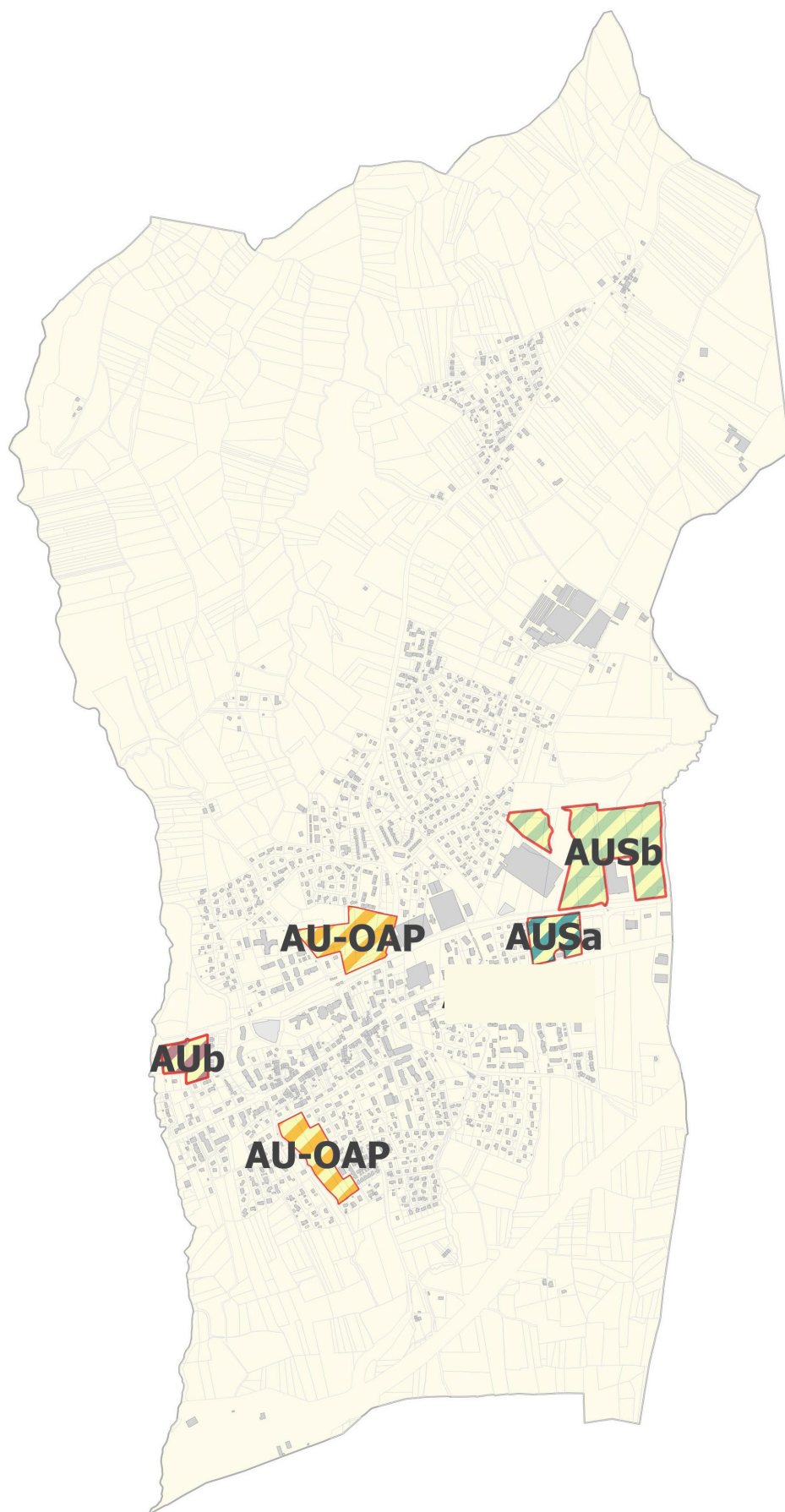
Zones AU_b

Zones AU-oAp

Zones AU_{sA}

Zones AU_{sb}

localisation des zones au



CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES À URBANISER

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies et réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement en eaux usées, d'électricité en périphérie de la zone AU présentent des capacités peu suffisantes pour desservir les futures constructions à implanter.

Les **zones d'urbanisation future** comprennent **quatre sous-secteurs** :

- les **zones Au_b** correspondent aux secteurs à urbaniser localisés en périphérie du bourg. Ces secteurs à vocation mixte à dominante habitat seront densifiés pour conforter le bourg,
- les **zones AU_{oap}** correspondent aux secteurs à urbaniser couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) «secteur d'aménagement».
- les **zones AUS_a** correspondent aux secteurs périphériques de la commune, le long de la RD1206 visant à renforcer les activités commerciales en entrée de ville,
- les **zones AUS_b** correspondent aux secteurs périphériques de la commune dédiée aux activités économiques à dominante industrielle et artisanale. Elles visent à renforcer le futur pôle logistique de la commune.

RÈGLEMENT

Zones AU_b

Les zones AU_b correspondent aux secteurs à urbaniser localisés en périphérie du bourg. Ces secteurs à vocation mixte à dominante habitat seront densifiés pour conforter le bourg.

Les règles applicables en zone AU_b sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

AU_b.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AU_b.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les zones AU_b ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU.

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités artisanales d'une superficie supérieure à 300m² de Surface de Plancher (SDP),
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3 et 4,
- les bureaux de plus de 300m² de surface de plancher,
- les commerces de gros,
- les locaux et activités industrielles,
- les entrepôts,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les aires d'accueil de caravanes,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation

AU_b.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement) s'appliquent.

Mixité fonctionnelle

Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrières de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

AU_b.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AU_b.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction ou installation doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 0 à 5 mètres à compter des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres des limites séparatives.

Hauteur des constructions

- Pour toute construction

La hauteur en façade des étages droits est limitée à R+2 sans pouvoir dépasser 9,30 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale en tout point est fixée à 12,50 mètres.

La hauteur est mesurée au droit de la façade «aval» du volume bâti lorsque la construction s'inscrit dans une pente.

Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Les édicules de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur maximale est limitée à 12,50 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- Pour les annexes

La hauteur maximale est limitée à 3,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Volume des constructions

Toute construction ou installation doit présenter une simplicité de volume. La simplicité du volume s'exprime par une superposition d'étages droits. Les étages en retrait de type attique sont interdits.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée.

La surélévation des rez-de-chaussée est interdite sauf impossibilités techniques liées à la configuration particulière du terrain. Les constructions sur pilotis sont interdites.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 25%.

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter une toiture à deux ou quatre pans de type croupe dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % (soit 21,8° à 31,0°). Les toitures de type pavillon sont interdites.

Dans le cas de construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- elles correspondent à 30% maximum de la surface totale de toiture vue en plan,
- elles correspondent à des éléments de jonction entre bâtis.

Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées.

Les toitures à un seul pan, sous la forme d'appenti, sont autorisées pour les extensions bâties ou pour les constructions adossées à une limite séparative.

Les règles de gabarit de toiture ne s'appliquent pas aux annexes.

Insertion dans la pente du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les plate-formes terrassées générant une rupture de pente de plus de 0,80 mètre sont interdites.

AU_b.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-42 2° du code de l'urbanisme comme étant des périmètres de performances énergétiques renforcées, toute nouvelle construction doit répondre a minima au niveau de performance

énergétique «énergie 4» et au niveau de performance environnementale «carbone 1» du label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) «Energie - Carbone». Les dispositions réglementaires détaillées figurent dans le chapitre 2 du présent règlement (dispositions applicables à toutes les zones).

AU_b.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

30% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus a minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger, potager).

Au moins 60m² d'espaces végétalisés doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

Au moins 60 % des espaces de pleine terre doivent être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

La plantation d'arbres en pleine terre est obligatoire dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité.

Seront plantés :

- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement (Cf. Annexe - palette végétale communale),
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement (Cf. Annexe - palette végétale communale).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Les enrochements sont interdits.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

AU_b.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

AU_b.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AU_b.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

AU_b.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore avant tout rejet dans le réseau public.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

RÈGLEMENT

Zones AU_{oap}

Les zones AU_{-oap} correspondent aux secteurs voués à être urbanisé dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) précisent les conditions d'aménagement et d'équipement du site. Les OAP fixent :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement demeurent applicables en zone AU_{-oap} (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

AU_{-oap}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AU_{-oap}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les logements,
- les hébergements,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les lieux de culte,
- les industries (dont l'ouverture et l'exploitation de carrière),
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Ainsi que les installations et aménagements suivants :

- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction.

Sont autorisés sous condition :

- les activités artisanales et les bureaux de moins de 300m² SDP, les commerces de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public, les cuisines dédiées à la vente en ligne, s'ils ne sont pas des ERP (Établissement Recevant du Public) de catégories 1 et 2 ou des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation

AU_{-oap}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement) s'appliquent.

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

AU_{-oap}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AU_{-oap}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- avec un retrait minimum de 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques et privées si elles permettent la réalisation d'un jardin ou d'un espace végétalisé et planté.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation peut s'implanter soit :

- en limite séparative
- dans un retrait compris entre 0 à 5 mètres à compter des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres des limites séparatives.

Hauteur des constructions

- Pour toute construction

La hauteur en façade des étages droits est limitée à R+3+C dans le respect des orientations des OAP (pièce n°3 du PLU).

- Pour les annexes

La hauteur maximale est limitée à 3,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Volume des constructions

Toute construction ou installation doit présenter une simplicité de volume. La simplicité du volume s'exprime par une superposition d'étages droits. L'attique est autorisée si son retrait par rapport à la façade et aux étages inférieurs se positionne sur un côté latéral ou en pignon du bâtiment.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée et de longueur maximum de 25 mètres linéaires.

La majorité des logements réalisés dans des bâtiments collectifs devra bénéficier de balcons ou de loggias de rangement.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 40%.

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter une toiture à deux ou quatre pans de type croupe dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % (soit 21,8° à 31,0°). Les toitures de type pavillon sont interdites.

Dans le cas de construction située à l'angle de deux voies, le faîtage doit être parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent :

- soit à 30% maximum de la surface totale de toiture vue en plan,
- soit à des éléments de jonction entre bâtis.

Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées.

Les toitures à un seul pan, sous la forme d'appenti, sont autorisées pour les extensions bâties ou pour les constructions adossées à une limite séparative.

Les règles de gabarit de toiture ne s'appliquent pas aux annexes.

Insertion dans la pente du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les plate-formes terrassées générant une rupture de pente de plus de 0,80 mètre sont interdites.

AU_{-oap}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

AU_{-oap}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

La plantation d'arbres en pleine terre est obligatoire dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité. Seront plantés :

- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement (Cf. Annexe - palette végétale communale),
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement (Cf. Annexe - palette végétale communale).

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant au minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique

Toute nouvelle construction doit répondre au niveau de performance énergétique «énergie 4» et au niveau de performance environnementale «carbone 1» du label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) «Energie - Carbone».

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Les enrochements sont interdits.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

U_{-oap}.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

AU_{-oap}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AU_{-oap}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

AU_{-oap}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou s'il est prévu dans le cadre du schéma d'assainissement de la Communauté de Communes du Genevois. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement autonome respectant le règlement de la CCG.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore avant tout rejet dans le réseau public.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones AU_{sa}

Les zones AUsa correspondent aux secteurs périphériques de la commune, le long de la RD1206 visant à renforcer les activités commerciales en entrée de ville.

Les règles applicables en zone AU_{sa} sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

AUsa.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUsa.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les zones AU_{sa} ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU.

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les logements,
- les hébergements,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les lieux de culte,
- les industries (dont l'ouverture et l'exploitation de carrière),
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Ainsi que les installations et aménagements suivants :

- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction.

Sont autorisés sous condition :

- un local de surveillance intégré ou accolé au bâtiment principal, de moins de 40m² de SDP et un local accessoire de moins de 40m² de SDP intégré au bâtiment principal,
- les activités artisanales alimentaires et les commerces de détail s'ils font moins de 300m² de SDP,
- les activités artisanales alimentaires, les commerces de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les bureaux s'ils ne sont pas des ERP (Établissement Recevant du Public) de catégories 1 et 2.

AUsa.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité fonctionnelle

Sauf nécessité technique spécifique liée au fonctionnement industriel, artisanal ou commercial d'une activité économique, tout local de bureau doit obligatoirement être implanté en Rez-de-Chaussée de bâtiment.

Le local de bureau doit participer au traitement de la façade principale et être visible depuis la rue ou de l'espace public.

Sauf nécessité spécifique liée au fonctionnement industriel, artisanal ou commercial d'une activité économique, tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser en priorité sur les espaces arrières de la construction.

AU_{sa}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AU_{sa}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- en retrait de 5 mètres minimum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 40% minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur des constructions et installations

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 10,50 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.

AU_{sa}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

AU_{sa}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre de port, de taille et d'essence similaire.

Toute aire de stockage ne doit pas être visible depuis l'espace public. Les aires de stockage peuvent être entourées d'un masque végétal d'essences multiples.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Les enrochements sont interdits.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

AU_{sa}.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

Par dérogation, la surface maximale des stationnements extérieurs est portée à 40% de la superficie de la parcelle si les revêtements de sol sont perméables et végétalisés.

AU_{sa}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AU_{sa}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

AU_{sa}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou s'il est prévu dans le cadre du schéma d'assainissement de la Communauté de Communes du Genevois. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement autonome respectant le règlement de la CCG.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones AU_{sb}

Les zones AUS_b correspondent aux secteurs périphériques de la commune dédiée aux activités économiques à dominante industrielle et artisanale. Elles visent à renforcer le futur pôle logistique de la commune.

Les règles applicables en zone AU_{sb} sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

AUS_b.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUS_b.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone AU_{sb} ne peut être ouverte que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations et les annexes d'habitation (véranda, abri de jardin, piscine et autres installations accessoires),
- les commerces de détail,
- la restauration,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les équipements recevant du public,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les caveaux funéraires
- les entrepôts,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les parcs et terrains de sports et de loisirs
- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Sont autorisés sous condition :

- les locaux de surveillance de moins de 40m² intégrés ou accolés au bâtiment principal, dans la limite d'un local par bâtiment.

AUS_b.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité fonctionnelle

Sauf nécessité technique spécifique liée au fonctionnement industriel ou artisanal d'une activité économique, tout local de bureau doit obligatoirement être implanté en Rez-de-Chaussée de bâtiment.

Le local de bureau doit participer au traitement de la façade principale et être visible depuis la rue ou de l'espace public.

Sauf nécessité spécifique liée au fonctionnement industriel, artisanal ou commercial d'une activité économique, tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser en priorité sur les espaces arrières de la construction.

AUS_b.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AUS_b.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- en retrait de 5 mètres minimum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,
- conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 40% minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur des constructions et installations

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 10,50 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.

AUS_b.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

AUS_b.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation des parcelles

60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre de port, de taille et d'essence similaire.

Toute aire de stockage ne doit pas être visible depuis l'espace public. Les aires de stockage peuvent être entourées d'un masque végétal d'essences multiples.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Nature des plantations

La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.

AUS_b.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

Par dérogation, la surface maximale des stationnements extérieurs est portée à 40% de la superficie de la parcelle si les revêtements de sol sont perméables et végétalisés.

AUS_b.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AUS_b.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilité technique

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdite sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «mobilité» définit les modalités d'aménagement des placettes de retournement.

AUS_b.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou s'il est prévu dans le cadre du schéma d'assainissement de la Communauté de Communes du Genevois. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement autonome respectant le règlement de la CCG.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

Gestion des déchets

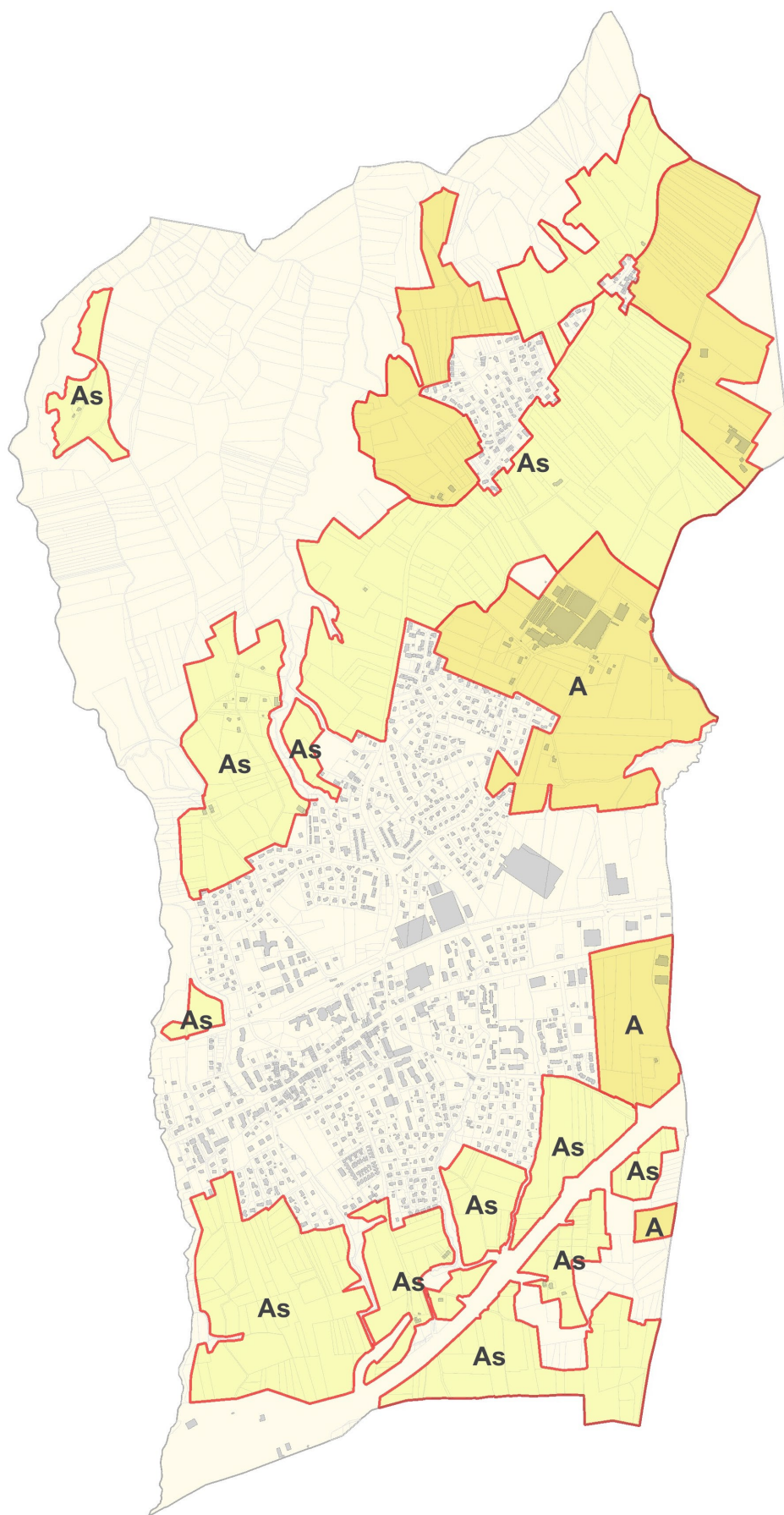
Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 5

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zones A

Zones A_s



CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES AGRICOLES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **zones agricoles** comprennent **deux sous-secteurs** :

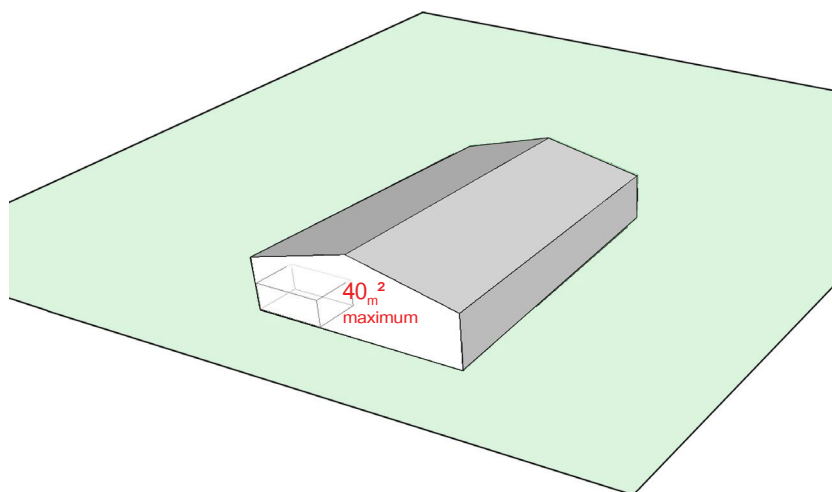
- les **zones A** correspondent aux secteurs de la commune voués au développement des constructions, des installations et des ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles existantes et futures.
- les **zones As** correspondent aux secteurs de la commune présentant des qualités agronomiques et paysagères nécessitant une préservation stricte des terres agricoles. Toute construction ou installation y compris agricole est interdite.

RÈGLEMENT

Zones A

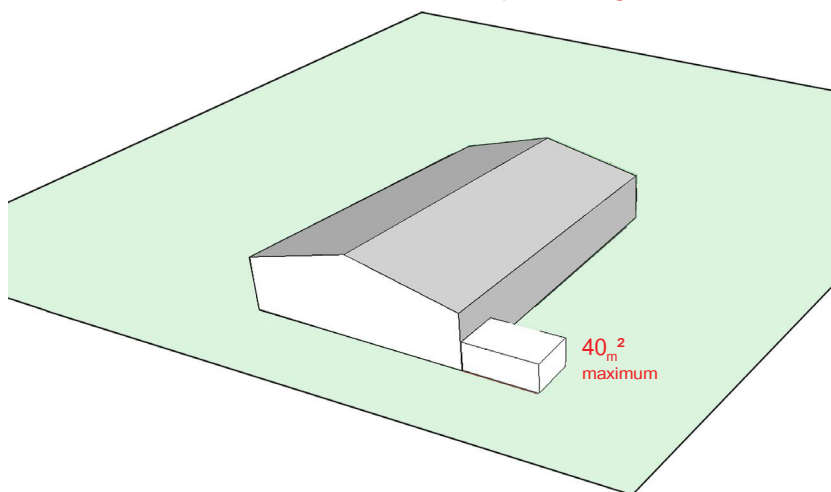
illustration a-1 : Implantation du local de surveillance agricole

local de surveillance intégré à l'exploitation agricole



ou

local de surveillance accolé à l'exploitation agricole



Les zones A correspondent aux secteurs de la commune voués au développement des constructions, des installations et des ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles existantes et futures.

Les règles applicables en zone A sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la gestion des milieux naturels,
- les changements de destination sauf ceux nécessaires au développement des outils d'exploitation agricoles,
- les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- les dépôts de matériels et déchets inertes.
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction,
- les piscines,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricole si leur surface de plancher est inférieure à 40m² et s'ils sont accolés ou intégrés au bâtiment principal de l'exploitation agricole. Le nombre de locaux de surveillance est limité à un par exploitation agricole et la surface de plancher est mesurée à compter de la date d'approbation du PLU (*illustration n°A-1*).
- les activités agrotouristiques sous réserve d'être accessoires à l'activité principale de l'exploitation agricole et d'être intégrées dans les bâtiments agricoles existants.
- une seule extension de 20m² d'emprise au sol au bâtiment principal d'habitation existant à compter de la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne reçoivent pas du public et s'ils sont compatibles avec le caractère agricole de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

A.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

illustration a-2 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques

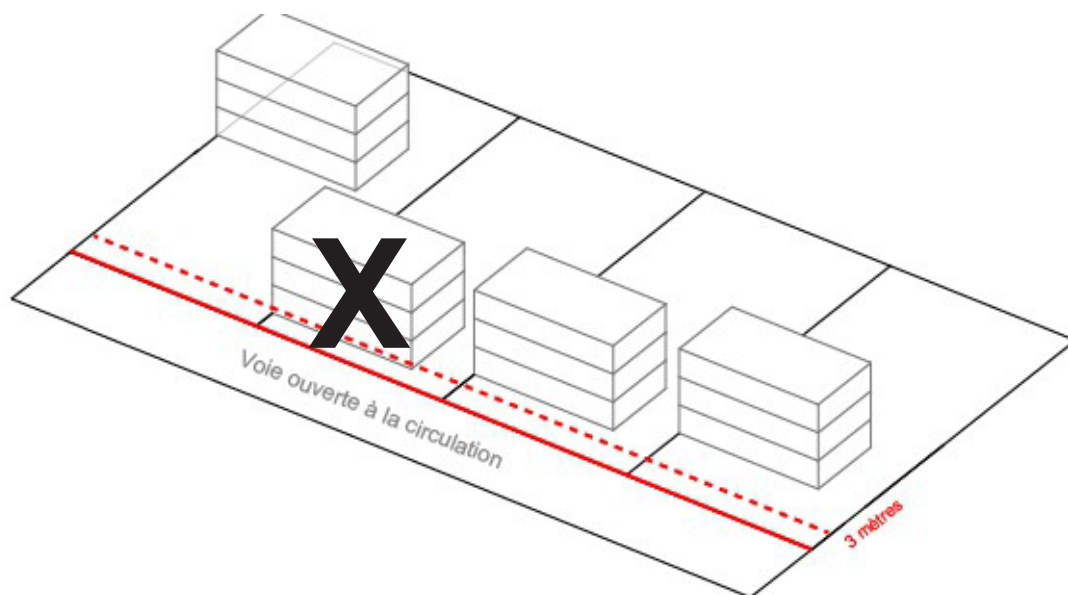
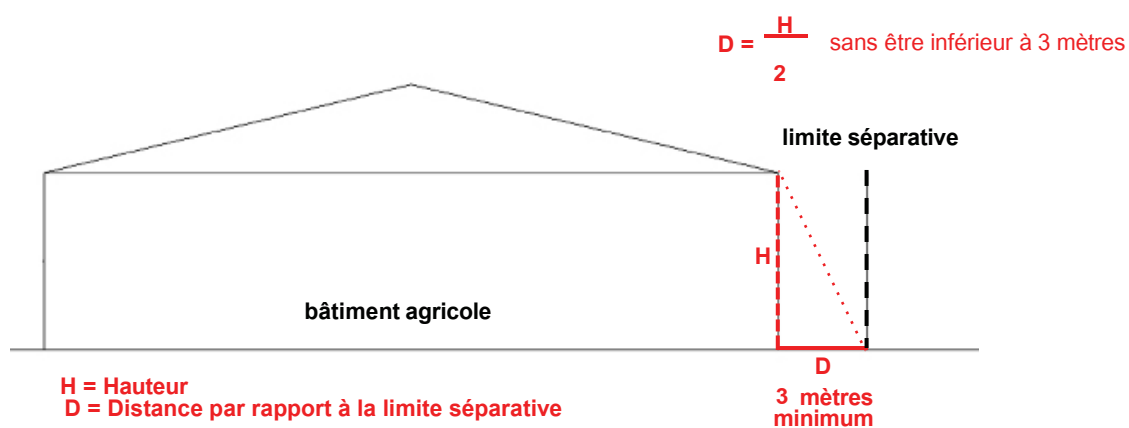


illustration a-3 : implantation des bâtiments agricoles par rapport aux limites séparatives



A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction ou installation doit être implantée avec un retrait de :

- 10 mètres minimum des voies départementales,
- 3 mètres minimum des autres voies ouvertes à la circulation générale.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle

Les nouveaux bâtiments agricoles à vocation d'élevage ne peuvent pas s'implanter à moins de 100 mètres d'autres constructions n'ayant pas une destination agricole.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les bâtiments agricoles

Toute construction doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâti à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres. La distance est mesurée à compter du nu du mur extérieur.

- Pour les autres destinations

Toute installation ou bâti doit être implantée avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

- Pour les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public

Sans objet.

A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Gabarit du volume et de la toiture

- Pour les bâtiments agricoles

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12,50 mètres à l'égout du toit à compter du sol naturel.

Les toitures doivent être à double pans et avoir une inclinaison comprise entre 20 et 40%. Par dérogation, cette règle ne s'applique pas aux serres agricoles.

- Pour les bâtiments à destination d'habitation

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 9,30 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.

Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur maximale supérieure au bâtiment existant.

Les édicules de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.

Les toitures doivent être à double pans et avoir une inclinaison comprise entre 40 et 60%.

- Pour les autres destinations, ouvrages et installations

La hauteur maximum est limitée à 12,50 mètres en tout point.

Les constructions doivent épouser la pente naturelle des terrains. Les terrassements, déblais et remblais doivent être limités à 0,50 mètre maximum.

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour la construction de bâtiments agricoles

Toute nouvelle construction ou installation doit adopter des couleurs sombres et mats. Les constructions doivent être monochromes ou bichromes.

Les façades doivent montrer une unité de traitement, en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

- Pour la réhabilitation de bâtiments existants (toute destination)

Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. Toutes les menuiseries d'une construction doivent adopter une couleur unique.

L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.

Aspect des toitures

Pour les bâtiments à destination d'habitation, seules sont autorisées des couvertures en petits éléments présentant un aspect « tuile plate » ou « tuile mécanique ».

Pour les bâtiments d'exploitation agricole ou assimilés, les toitures en petits ou en grands éléments (plaques ondulées, bac acier, feuilles type shingle) sont autorisées.

Les règles concernant l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux annexes.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être obligatoirement installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés.

Les panneaux solaires réalisés en toiture ne pourront occuper la moitié supérieure de la toiture. Ils ne devront pas être visibles de l'espace public et devront s'inscrire dans le plan de toiture où ils sont posés.

A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.

Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.

Nature des plantations

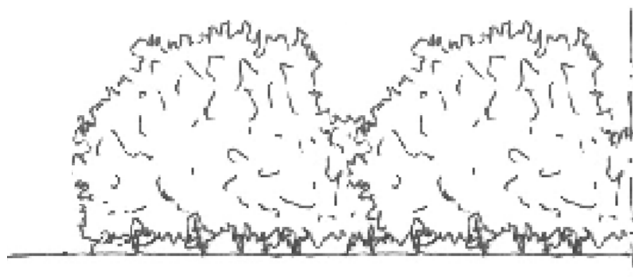
En dehors des vergers exploités dans le cadre d'exploitations arboricoles ou maraichères, les plantations doivent respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

Traitement des abords des habitations

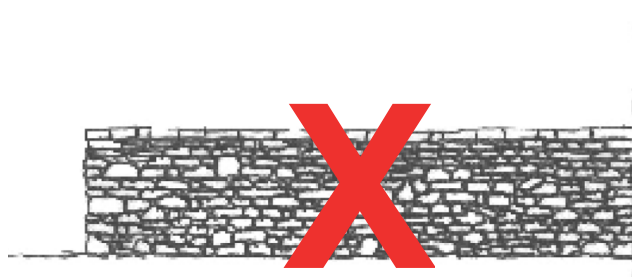
En dehors de la réalisation d'extension bâtie, tout aménagement, ouvrage ou travaux conduisant à une imperméabilisation des sols est interdit. Les aires de stockage de matériel agricole ne doivent pas être visibles depuis la voie principale d'accès. Elles peuvent être masquées par un écran végétal.

illustration a : traitement des clôtures

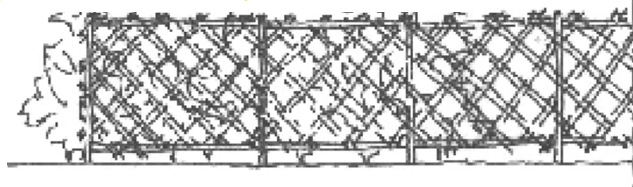
haies vives à plusieurs essences



Murs pleins



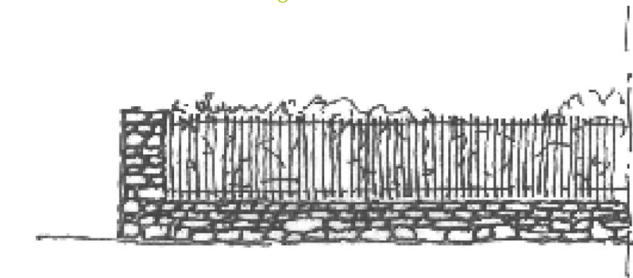
Grilles, grillages, barreaudages
(dispositifs à claire-voie)



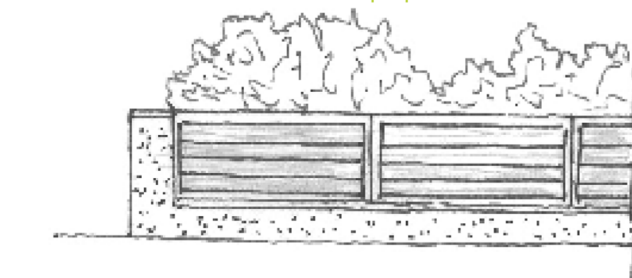
haies monospécifiques opaques



Mur-bahut surmonté d'une grille



Mur-bahut surmonté de clôture opaque





A.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

A.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 4 mètres.

A.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A l'exception des réseaux d'eaux pluviales, tout réseau doit être enterré.

Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe ou s'il est prévu par le schéma d'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes du Genevois.

Assainissements des Eaux Usées

- Pour les constructions et installations agricoles

L'évacuation des eaux usées non traitées ainsi que les rejets d'animaux (purin, lisier, fumier) dans les rivières et dans le réseau public d'assainissement sont strictement interdits.

- Pour les autres destinations

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu par le schéma d'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes du Genevois.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Les eaux de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées soit :

- dans le réseau d'eaux pluviales si la construction est située à moins de 100 mètres du réseau public,
- dans le fossé ou le milieu naturel si le réseau public est situé à plus de 100 mètres.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

RÈGLEMENT

Zones As

Les zones As correspondent aux secteurs de la commune présentant des qualités agronomiques et paysagères nécessitant une préservation stricte des terres agricoles. Toute construction ou installation y compris agricole est interdite.

Les règles applicables en zone As sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

a_s.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AS.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels,
- les changements de destination sauf ceux nécessaires au développement des outils d'exploitation agricoles et ceux identifiés au règlement graphique,
- les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction,
- les piscines,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les dépôts de matériels et déchets inertes.

Sont interdits en outre :

- toute réhabilitation de bâtiment existant dont l'efficacité énergétique serait inférieure au label BBC (Bâtiment Basse Consommation), soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m²/an.

Sont autorisés sous condition :

- une seule extension de 20m² d'emprise au sol au bâtiment principal existant à compter de la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne reçoivent pas du public et s'ils sont compatibles avec le caractère agricole de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

Sont autorisés sous condition dans le Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) délimité au règlement graphique au titre de l'article L.151-13 :

- les aires d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage de moins de 50 emplacements, et les constructions qui y sont liées.

AS.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

a_s.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AS.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Gabarit du volume et de la toiture

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension
La hauteur en façade des étages droits est limitée à 9,30 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.
En STECAL, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 9,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.
La hauteur est mesurée au droit de la façade «aval» du volume bâti lorsque la construction s'inscrit dans une pente.
Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur maximale supérieure au bâtiment existant.
Les édicules de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.
Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.
Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. Toutes les menuiseries d'une construction doivent adopter une couleur unique.
L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.
En STECAL, le Coefficient d'Emprise au Sol bâtie est limité à 25%.

AS.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être obligatoirement installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés.

Les panneaux solaires réalisés en toiture ne pourront occuper la moitié supérieure de la toiture. Ils ne devront pas être visibles de l'espace public et devront s'inscrire dans le plan de toiture où ils sont posés.

AS.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale,
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant au minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.

Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.

Nature des plantations

Les plantations doivent respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.

AS.2.4. STATIONNEMENT

Sans objet.

a_s.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AS.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Sans objet.

AS.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A l'exception des réseaux d'eaux pluviales, tout réseau doit être enterré.

Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe ou s'il est prévu par le schéma d'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes du Genevois.

Assainissements des Eaux Usées

- Pour les constructions et installations agricoles

L'évacuation des eaux usées non traitées ainsi que les rejets d'animaux (purin, lisier, fumier) dans les rivières et dans le réseau public d'assainissement sont strictement interdits.

- Pour les autres destinations

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu par le schéma d'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes du Genevois..

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Les eaux de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées soit :

- dans le réseau d'eaux pluviales si la construction est située à moins de 100 mètres du réseau public,
- dans le fossé ou le milieu naturel si le réseau public est situé à plus de 100 mètres.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 6

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zones n

Zones n_{mi}

Zones nZ_h



CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES NATURELLES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue écologique,
- leur caractère d'espace naturel,
- la nécessité de préserver et de restaurer les ressources naturelles.

Les **zones naturelles et forestières** comprennent **trois sous-secteurs** :

- les **zones N** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse écologique des milieux naturels,
- les **zones N_{mi}** correspondent aux espaces naturels accueillant ou voués à accueillir des dépôts de déchets et matériaux inertes.
- les **zones NZh** correspondent aux secteurs de la commune visant à protéger strictement les milieux naturels humides.

RÈGLEMENT

Zones N

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse écologique des milieux naturels. Les règles applicables en zone N sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

N.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation,
- toute extension ou modification des volumes bâtis existants,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation forestière, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les dépôt de matériels et déchets inertes
- les nouvelles aires de stationnement ou l'agrandissement d'aire de stationnement existante,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping et parcs résidentiel de loisirs,
- les aires d'accueil de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les changements de destination des constructions existantes

Sont autorisés sous condition :

- les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public, ne recevant pas du public, s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et s'ils répondent aux services publics des réseaux de desserte énergétique ou de télécommunication.
- L'abattage d'arbres ou de boisements s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation forestière, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels.

N.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

N.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la réhabilitation de constructions existantes, les matériaux employés devront être de même nature ou de même couleur que ceux présents ou intégrés dans la construction existante. Une exception est apportée à cette règle quand la réhabilitation prévoit d'intégrer des dispositifs de production

d'énergies renouvelables ou de diminution des consommations énergétiques.

Pour les autres installations ou ouvrages, les couleurs vives, brillantes et réfléchissantes sont interdites.

N.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale.

- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (*hérisson, écureuil, blaireau, lapin...*), passage ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.

N.2.4. STATIONNEMENT

Sans objet.

- Les clôtures maçonnées sont interdites.

N.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Sans objet.

N.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- faire de la rétention avant rejet au réseau.

Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe ou s'il est prévu par le schéma d'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes du Genevois.

Assainissements des Eaux Usées

Les eaux usées de toute construction ou installation doivent être traitées préalablement avant leur rejet soit :

- dans le réseau d'assainissement public
- soit dans le milieu naturel

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Les eaux de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées soit :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé, le ruisseau ou l'étang le plus proche.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Tout nouveau réseau énergétique ou de télécommunication doit être enterré.

Gestion des déchets

Sans objet.

RÈGLEMENT

Zones Nmi

Les zones N_{mi} correspondent aux espaces naturels accueillant ou voués à accueillir des dépôts de déchets et matériaux inertes. Les règles applicables en zone N_{mi} sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

N_{mi}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N_{mi}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation,
- toute extension ou modification des volumes bâtis existants,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation forestière, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels,
- les dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les nouvelles aires de stationnement ou l'agrandissement d'aire de stationnement existante,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping et parcs résidentiel de loisirs,
- les aires d'accueil de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les changements de destination des constructions existantes

Sont autorisés sous condition :

- les dépôts de déchets et matériaux inertes s'ils ne présentent pas de produits toxiques, nocifs ou polluants pour les milieux naturels
- les affouillements et exhaussements dans la limite de 1,50 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel s'ils sont accompagnés d'aménagements paysagers,
- les installations, ouvrages ou travaux s'ils sont nécessaires aux services publics

N_{mi}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

N_e.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N_{mi}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N_{mi}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet.

N_{mi}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être végétalisées, opaques et composées d'au moins trois essences locales.

Les aires de stockage de toute nature ne devront pas être visibles depuis les espaces extérieurs.

Sans objet.

N_{mi}.2.4. STATIONNEMENT

Les clôtures maçonnées sont interdites.

N_{mi}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N_{mi}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Sans objet.

N_{mi}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe ou s'il est prévu par le schéma d'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes du Genevois.

Assainissements des Eaux Usées

Les eaux usées de toute construction ou installation doivent être traitées préalablement avant leur rejet soit :

- dans le réseau d'assainissement public
- soit dans le milieu naturel

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Les eaux de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées soit :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé, le ruisseau ou l'étang le plus proche.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute nouveau réseau énergétique ou de télécommunication doit être enterré.

Gestion des déchets

Sans objet.

RÈGLEMENT

Zones NZh

Les zones NZh correspondent aux secteurs de la commune visant à protéger strictement les milieux naturels humides. *Les règles applicables en zone Nzh sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)*

NZh.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

NZH.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les dépôt de matériels et déchets inertes
- les nouvelles aires de stationnement ou l'agrandissement d'aire de stationnement existante,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping et parcs résidentiel de loisirs,
- les aires d'accueil de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les changements de destination des constructions existantes

NZH.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

NZ_h.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NZH.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NZH.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet.

NZH.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Seules les clôtures végétalisées d'essences locales plurispécifiques sont autorisées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

NZH.2.4. STATIONNEMENT

Sans objet.

NZ_h.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

NZH.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Sans objet.

NZH.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout réseau de drainage est strictement interdit.