

Commune de THYEZ

74300

ÉLABORATION PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

4 – Règlement

Document en date de février 2018

APPROBATION

*Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil
municipal en date du
26/02/2018*

Le Maire,



SOMMAIRE

Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U ».....	16
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS MIXTES À DOMINANTE D'HABITAT : UA, UB, UC, UH.....	17
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS D'ÉQUIPEMENT : UE.....	45
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UM.....	55
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux.....	75
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uz	88
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU ».....	96
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU "INDICE".....	97
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A ».....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	108
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N ».....	123
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N	124
ANNEXE.....	139

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **THYEZ**.

Article 2 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Article 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BÂTIMENT APRÈS SINISTRE

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

Article 4 - DÉMOLITION

Elle est soumise à permis de démolir sur tout le territoire communal.

Article 5 - CLÔTURE

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

Article 6 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

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

Article 7 - RÉFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- la réfection de toiture non conforme à l'article 11 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité
- la réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 10 du règlement de chaque zone

Article 8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Article 9 - SÉCURITÉ DES ACCÈS

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

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

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

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

Article 10 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

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

Article 11 - AXES BRUYANTS

Les infrastructures suivantes font l'objet d'un classement sonore (arrêté n° 2011249-0025).

Communes traversée par la voie	Voies classées	Début du tronçon	Fin du tronçon	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Tissu ouvert ou en U
THYEZ	Avenue des Mélèzes	Avenue Louis Coppel	Promenade de l'Arve	4	30	Ouvert
THYEZ	Avenue des Vallées	Limite Marignier/Thyez	Limite Thyez/Cluses	3	100	Ouvert
THYEZ	Avenue Louis Coppel	Avenue des Lacs	Avenue des Mélèzes	4	30	Ouvert
THYEZ	Avenue des Iles	Limite Marnaz/Thyez	RD 19	3	100	Ouvert
THYEZ	Liaison Thyez/Cluses	Limite Cluses/Thyez	Avenue Louis Coppel	4	30	Ouvert
THYEZ	Promenade de l'Arve	Avenue des Mélèzes	Avenue des Iles	4	30	Ouvert

Extrait art 3 de l'arrêté n° 2011249-0025

Article 12 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune est concernée par huit types de servitudes (voir plan des servitudes en annexes) applicables à toutes les zones du PLU :

- Prévention des risques naturels : un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 19 novembre 2001, mis à jour le 07 mars 2014
- Périmètre de protection des eaux potables et minérales : notamment au niveau des captages de Bianco, Couttaz, et Lavanchy, une partie des périmètre de protection des captages de Roch, Monnaz, et la Bonnaz et des pompages de Pressy, et Valignons
- Etablissement des canalisations électriques
- Périmètre de servitudes autour d'une ligne électrique (Ligne Cornier-Pressy 225KV / Lignes 63 KV Bonneville-Le Giffre- Pressy / Ligne à 63 kV Pressy-Vougy / Ligne à 225 KV Passy-Pressy)
- Etablissement de canalisations publiques d'eau et d'assainissement

- Etablissement de réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques
- Canal de fuite de la chute hydroélectrique de Pressy
- Chemin de fer
- Servitude de marchepied le long de l'Arve

Article 13 - DÉFINITIONS

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.

Accès

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

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

Acrotère

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

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

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

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

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

Annexe

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. L'annexe constitue un complément fonctionnel à ce bâtiment.

La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux et après travaux.

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

Architecture vernaculaire

L'architecture vernaculaire est un type d'architecture propre à un pays, un territoire ou une aire donnés et à ses habitants.

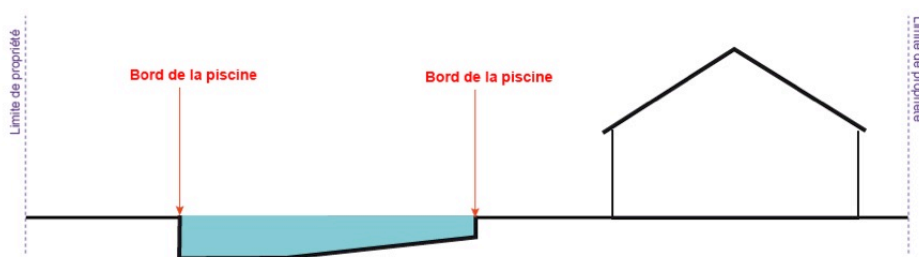
Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 2,50 m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Bâtiment

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

Bord du bassin de la piscine



Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment.

Chaussée

Au sens du Code de la route, « partie(s) de la route normalement utilisée(s) pour la circulation des véhicules ». Une chaussée peut comporter une, deux ou plusieurs voies de circulation ; elle comprend éventuellement les sur-largeurs supportant les bandes cyclables, les voies réservées, les bandes de stationnement.

Chemin d'exploitation

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

Chemin rural

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

Clôture

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

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...).

Clôture perméable à la faune sauvage

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

Construction

Travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondation qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Combles

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

- soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faîtage
- soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher



Déblais

cf. Affouillements

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Destination

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, équipements publics ou d'intérêt collectif. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

• Activité agricole

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes

• Activité forestière

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Artisanat**

Activités de fabrication, de réparation ou de transformation, accompagnées ou non d'une commercialisation.

La distinction entre « artisanat » et « industrie » doit être appréciée au regard de l'immatriculation au répertoire des métiers : les personnes physiques ou morales ne doivent pas employer plus de 10 salariés. En cas d'emploi de plus de 10 salariés, l'immatriculation est maintenue aux personnes ayant la qualité d'artisan, d'artisan d'art ou de maître artisan.

- **Bureaux / Services**

Selon l'article R520-1-1 du Code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureaux » de la destination « commerces ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination « bureaux » car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

- **Commerces**

La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

- **Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...)
- les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure)
- les constructions ayant un intérêt collectif (lieu de culte, ...)

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

- **Entrepôts**

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Industries**

Activités économiques ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

- **Habitat/habitation**

Construction à usage de logement (principal ou secondaire).

- **Hébergement hôtelier**

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Eléments techniques et décoratifs

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

Emprise au sol des constructions

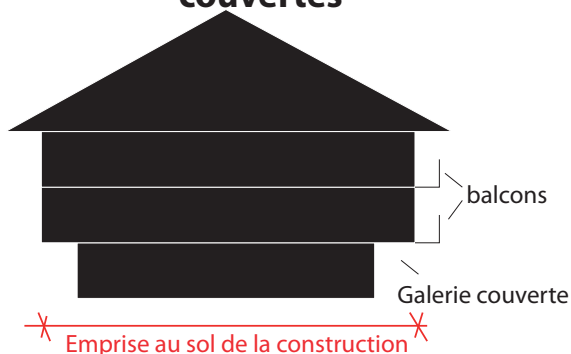
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

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

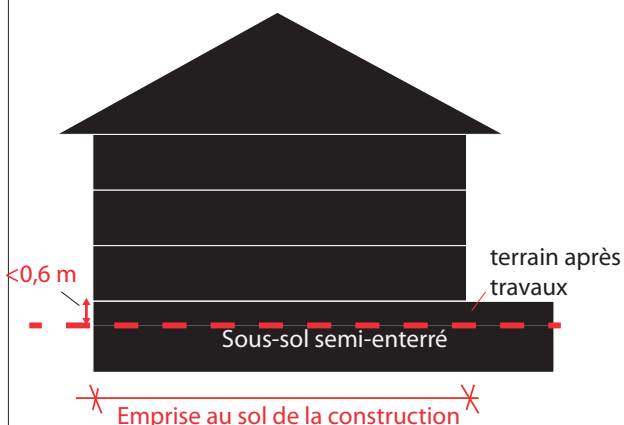
- les ornements (modénatures, marquises)
- les saillies traditionnelles
- les éléments architecturaux
- les éléments extérieurs de façade tels que les balcons et auvents jusqu'à 1,20 m de débord s'ils ne prennent pas appui au sol
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- les parties entièrement enterrées de la construction
- les piscines
- les terrasses aménagées ou partie des constructions d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60 m
- les annexes non couvertes « type pergolas » et les annexes couvertes par des dispositifs à claire-voie, dans la limite de 20 m²
- les annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 m et dans la limite de 20 m²
- les rampes d'accès aux sous-sols
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60 m maximum
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme
- les locaux destinés aux deux-roues (cycles) d'une surface maximale de 20 m²

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

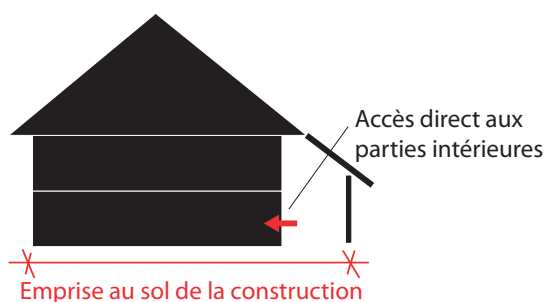
Cas des balcons et des galeries couvertes



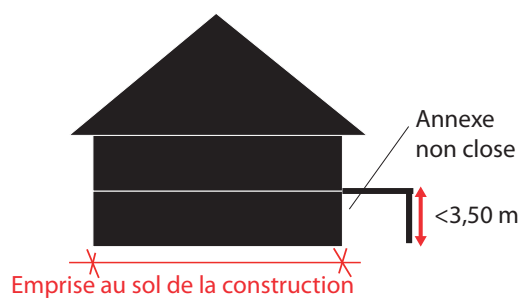
Cas des sous-sol



Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes non closes



Cas d'un terrain en pente

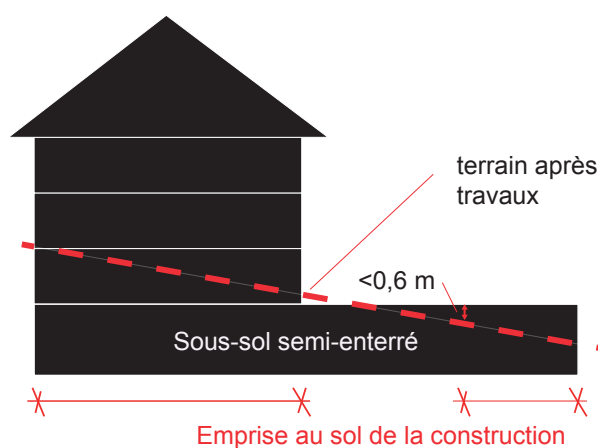
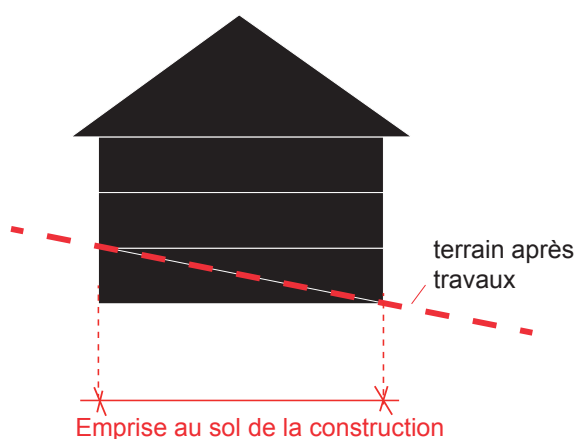


Schéma explicatif

Enrochement dit « cyclopéen »

Enrochement constitué de grosses pierres équarries ou non. Les blocs de pierre présentent chacun un volume supérieur à 1 m³.

Épannelage

Étagement progressif des hauteurs d'immeubles.

Espaces libres

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

Espaces perméables

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

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables
- les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extension mesurée

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

Faîtage

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

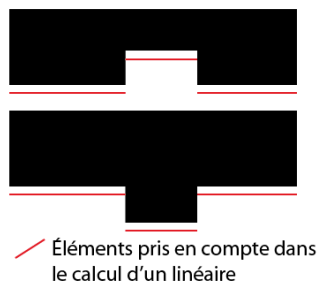
Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 m par rapport au terrain naturel
- les escaliers à l'air libre

- les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- les systèmes de ventilation et de climatisation
- les décrochés de façade (voir schéma non opposable)

Mode de calcul du linéaire de façade



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

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Mur bahut

Mur de faible hauteur, constitutif d'une clôture et qui supporte par exemple une grille ou un grillage.

Mur pignon

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

Niveaux des constructions

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,50 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celui-ci accueille des activités économiques ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau, ...

Pan de toiture

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pergola

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

Quinconce (implantation en)

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

Réhabilitation

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

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

Restauration

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

Sablière

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

Saillie

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

Servitude de cour commune

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

Soutènement

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

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

Surface de plancher

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

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

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Terrain/Terrain d'assiette

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

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Les espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines « U »

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS MIXTES À DOMINANTE D'HABITAT : Ua, Ub, Uc, Uh

CARACTÈRE DES SECTEURS Ua, Ub, Uc, Uh

Secteur	Caractère
Ua	Les secteurs Ua sont destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.
Ub	Les secteurs Ub sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat dense (habitat intermédiaire – habitat collectif) ainsi que des équipements.
Uc	Les secteurs Uc sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements. Les secteurs Uc correspondent à la plaine, dédiée essentiellement à l'accueil d'habitat individuel, et de logements accolés et intermédiaires.
Uh	Les secteurs Uh sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense. Ces secteurs correspondent aux coteaux et sont dédiés essentiellement à l'accueil d'habitat individuel.

Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- les industries
- les exploitations agricoles ou forestières
- les constructions ayant fonction d'entrepôt
- les carrières
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravanning
- les habitations légères de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les pylônes supérieurs à 12 m

- les éoliennes supérieures à 12 m
- les champs solaires de plus de 150 m²
- les remblais dans la bande de recul imposée dans l'article 7 le long des ruisseaux, sauf ceux liés à des travaux de protection
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²

Dans les **secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016), sont interdits :

- toute nouvelle construction
- toutes extensions de construction ou toutes annexes
- tous terrassements et tous dépôts de matériaux

De plus, dans les **secteurs d'intérêt écologique à protéger repérés au titre de l'article L151-23**, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

- tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides
- toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental

Article U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels

Adaptations mineures : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié : Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant la démolition ou destruction dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Protection du patrimoine : Dans les secteurs Ua, les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.

Edification des clôtures : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

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

- les **annexes** à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale, même disjoint par une emprise publique
- pour les **secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complétement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent
- dans le **secteur repéré au titre de l'article L151-10** du Code de l'urbanisme, tout projet est conditionné à la démolition préalable des constructions existantes
- sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute **opération créant plus de 800 m²** de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25 % de logements locatifs aidés (25 % des logements et 25 % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés)
- **dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-15** du Code de l'urbanisme, il est exigé, sur l'ensemble du secteur, une part minimum de logements aidés ; cette part est précisée dans le tableau ci-après :

N° secteur	Secteurs	Détail de la règle
L1	1AUc - Grands Champs	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 40 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L2	1AUb - Prés Dévoués	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 40 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L3	1AUc - Bauchenets	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 30 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L4	Ua - Vers Grange	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 40 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L5	1AUb - Hachy	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 40 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L6	1AUb - Jovet Dessous	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 30 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L7	Ub - Avullions	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 50 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L8	Ub - Eglise	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 40 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L9	1AUc - Nanty sous le Château	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 30 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L10	1AUc - Nanty	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 30 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).

L11	Uc - Roset	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 50 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
L12	1AUb - Jovet Dessous	Les programmes de logements doivent comporter un minimum de 25 % de logements locatifs aidés (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).

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

N° servitude	Secteurs	Détail de la règle
M1	Avenue Coppel / Champ de Gond	Le programme de logements prévoit au moins 18 logements dont au moins 12 logements locatifs sociaux. En tout état de cause, il est exigé au moins 67 % de logements locatifs sociaux (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
M2	Terraillet	Le programme de logements prévoit au moins 45 logements dont 45 logements locatifs sociaux. En tout état de cause, il est exigé 100 % de logements locatifs sociaux (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).
M3	Ancien hôtel du Lac bleu	Le programme de logements prévoit au moins 28 logements dont 28 logements locatifs sociaux. En tout état de cause, il est exigé 100 % de logements locatifs sociaux (en % des logements et en % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés).

- les **installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone
- l'**hébergement hôtelier** est admis à condition qu'il soit compatible avec la vocation résidentielle du secteur et ne soit pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores ou en terme de surcroît de circulation engendrée par l'activité)
- les **affouillements ou exhaussements du sol** s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- l'**extension mesurée des constructions non autorisées** dans la zone
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisés dans l'ensemble de la zone ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée
- les **rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures

conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

- dans les **secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016) : toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme
- le **long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport**, les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 6 septembre 2011 annexé au présent PLU
- **pour les bâtiments repérés patrimoniaux L151-19 :**
 - la réhabilitation et le changement de destination sont admis, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal et le caractère architectural du bâti
 - seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal
 - sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite
- les **éléments de petit patrimoine** repérés au titre de l'article L151-19 doivent être préservés et mis en valeur. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite
- pour les **secteurs de présomption archéologique, repérés au titre de l'article L151-19** : en application de l'arrêté préfectoral n°03-356 du 10 septembre 2003, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être transmises aux services de la Préfecture de Région
- **dans les secteurs d'intérêt écologique à protéger repérés au titre de l'article L151-23**, ne sont admis que :
 - dans les secteurs de pelouses sèches (se reporter au diagnostic) :
 - les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques
 - les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune
 - les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...)
 - les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés au titre de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable en Mairie. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué

en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales

- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale
- dans les secteurs de zones humides (se reporter au diagnostic) :
 - les travaux nécessaires à la bonne gestion de la zone humide
 - les travaux d'entretien des équipements existants (chemins, fossés, réseaux,...)
 - les clôtures de type agricole
 - la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou conservation des habitats naturels et des espèces sauvages
- pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager et arbres isolés repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :
 - toute intervention fera l'objet d'une déclaration préalable
 - leur abattage, arrachage, dessouchage est interdit, sauf impératif de sécurité

De plus, pour le secteur Ua :

- La création, l'aménagement, l'extension des constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de surcroît de circulations engendrées par l'activité). Ainsi les constructions à vocation artisanale, ou commerciale ne devront pas dépasser 250 m² de surface de plancher.

De plus, pour le secteur Ub :

- La création, l'aménagement, l'extension des constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de surcroît de circulations engendrées par l'activité). Ainsi les constructions à vocation artisanale, ou commerciale ne devront pas dépasser 250 m² de surface de plancher.
- **Dans le secteur défini au titre de l'article L151-16**, Les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve de réaliser des locaux à usage de commerce de détail et de proximité, de service ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.

Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au RdC, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en RdC.

Le changement d'usage ou de destination est interdit.

De plus, pour le secteur Uc :

- La création, l'aménagement, l'extension des constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de surcroît de circulations engendrées par l'activité). Ainsi les

constructions à vocation artisanale, ou commerciale ne devront pas dépasser 150 m² de surface de plancher.

De plus, pour le secteur Uh :

- La création, l'aménagement, l'extension des constructions à vocation artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de surcroît de circulations engendrées par l'activité). Ainsi les constructions à vocation artisanale ne devront pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage commercial ne sont admises que si elles sont liées à la fonction de restauration, et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Article U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code civil.

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

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

2. Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Les voies privées se terminant en impasse, et desservant plus de deux lots, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent aisément faire demi-tour.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4,50 m minimum de chaussée.

3. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques et privées à usage exclusif des piétons et des cycles doivent répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Dans le cas d'opérations de plus de 5 lots ou d'opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, dimensionné selon les normes en vigueur, avec une largeur minimum de 1,80 m.

Article U 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

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

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

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

Complémentairement pour les secteurs Uc et Uh

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

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

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

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

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de nettoyage des filtres seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

3. Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Electricité

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

5. Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Article U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

6-2. Implantation

Secteurs	Règle
Ua	Les bâtiments doivent être implantées avec un recul minimum correspondant à la moyenne observée des reculs des bâtiments voisins existants situés du même côté de la voie. Dans le cas d'absence d'alignement ou d'implantation caractéristique permettant de définir une moyenne des reculs, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf pour des motifs de sécurité publique.
Ub Uc Uh	Le recul des bâtiments est fixé comme suit : <ul style="list-style-type: none">• retrait de 5 m minimum par rapport à la limite des voies publiques et des chemins ruraux• retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD319 hors agglomération

	<p>pour les bâtiments principaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • retrait de 25 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD6 et RD19 hors agglomération pour les bâtiments principaux. <p>Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la route, suivant avis du gestionnaire de la voirie. • dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux ouvrages enterrés (garages, caves...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m • aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie • aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
--	---

6-3. Dispositions particulières

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement peuvent être implantées jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Article U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Généralités

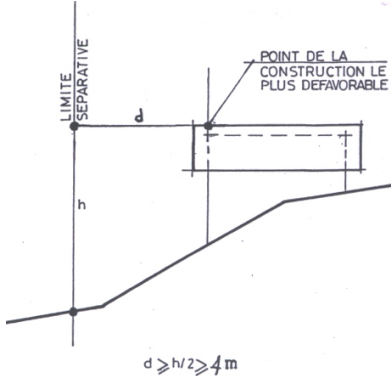
Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

7-2. Bâtiment principal

Secteurs	Règle
Ua	<p>Dans les secteurs où l'ordre continu préexiste, celui-ci doit être maintenu.</p> <p>Les bâtiments peuvent s'implanter aux limites séparatives aboutissant aux voies en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite.</p> <p>Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3,50 m.</p>
Ub Uc Uh	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.</p>  <p>Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas : <ul style="list-style-type: none"> de construction simultanée de part et d'autre de la limite de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel
- cette disposition ne s'applique pas aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de mur de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

7-3. Annexes

Secteurs	Règle
Ua	Les annexes telles que garage, abri, etc... doivent être intégrées au volume principal. Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée, elles peuvent être établies en limite de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas

	3,50 m au faîtage. Les piscines devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.
Ub Uc Uh	Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage.

7-4. Recul par rapport aux cours d'eau

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau.

Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1. Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

8-2. Implantation des constructions principales

Secteurs	Règle
Ua	<p>En dehors des secteurs où l'ordre continu préexiste et doit être maintenu, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche d'une autre construction.</p> <div data-bbox="614 392 1157 638"> <p>Distance au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points</p> </div> <p style="text-align: center;"><i>Schéma illustratif (à titre indicatif)</i></p> <p>Cette distance est réduite sans être inférieure à 4 m dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> les parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas les baies de pièces principales en cas d'implantation en quinconce <div data-bbox="359 907 734 1332"> </div> <p style="text-align: center;">Cas d'implantation en quinconce</p> <p style="text-align: center;">..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe</p> <p><i>Schéma illustratif (à titre indicatif)</i></p>
Ub	<p>A moins d'être accolés, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche d'une autre construction sur la même propriété.</p> <p>Cette distance est réduite si les parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas les baies des pièces principales mais ne peut être inférieure à 4 m.</p>
Uc	<p>A moins d'être accolé, tout bâtiment doit être implanté de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 8 m.</p> <p>Cette distance est réduite si les parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas les baies des pièces principales mais ne peut être inférieure à 4 m.</p>
Uh	<p>A moins d'être accolé, tout bâtiment doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 8 m.</p>

8-3. Implantation des annexes

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale
- entre annexes

Article U 9 - EMPRISE AU SOL

Secteurs	Règle
Ua	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
Ub Uc	L'emprise au sol des bâtiments (bâtiments principaux et annexes closes et couvertes ou dont la hauteur excède 3,50 m au faîtage) est limitée à 20 %.
Uh	L'emprise au sol des bâtiments (bâtiments principaux et annexes closes et couvertes ou dont la hauteur excède 3,50 m au faîtage) est limitée à 15 %.

Dans les secteurs délimités en application des dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme, à savoir la zone Ub de Terraillet et le périmètre de la servitude L7 aux Avullions, le CES pourra être majoré de 50% et donc être porté à 0,30.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions ci-dessus s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment existant
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Article U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Généralités

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

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

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

La hauteur est mesurée entre :

- tout point de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- tout point de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire

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

10-2. Hauteur des constructions principales

Secteurs	Règle
Ua	La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins de fonctions identiques et situés dans un environnement immédiat. L'objectif est de préserver une cohérence des épannelages et un étagement du bâti dans les terrains en pente.
Ub	<p>La hauteur maximale ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas de toitures à pans : R+2+Combles. • dans le cas de toitures terrasses : R+2 <p>Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.</p>
Uc Uh	<p>La hauteur maximale ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 m pour les toitures à pente • 7 m pour les toitures terrasses <p>Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.</p>

Dans le cas de stationnement en sous-sol, le niveau rendu visible par la rampe d'accès n'est pas comptabilisé dans les niveaux de construction.

De même, les niveaux implantés en sous-sols ne sont pas comptabilisés, jusqu'à 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel ou du terrain après terrassement (prendre le cas le plus défavorable).

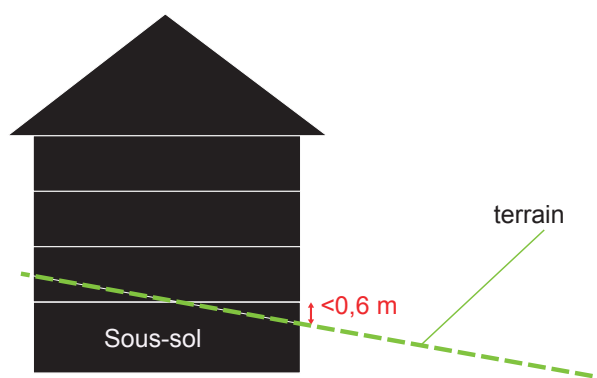


Schéma illustratif (à titre indicatif)

10-3. Cas des annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

10-4. Dispositions particulières

Pour les réhabilitations du bâti existant, la hauteur maximum autorisée pourra être celle du bâtiment avant travaux.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement, la hauteur n'est pas règlementée.

Article U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Secteurs	Règle
Ua	<p>L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture vernaculaire en :</p> <ul style="list-style-type: none">• poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place• faisant en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine
Ub Uc Uh	<p>L'objectif est de favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique).</p> <p>Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.</p> <p>Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientation, d'isolation, de gestion des ouvertures...</p> <p>Les logements traversant seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.</p>

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur situation, leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Bâtiments repérés comme patrimoniaux

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme
- Les ouvertures en toiture sont autorisées
- Les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation de hauteur sera possible jusqu'à + 0,40 m

3 . Implantation des constructions

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

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

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

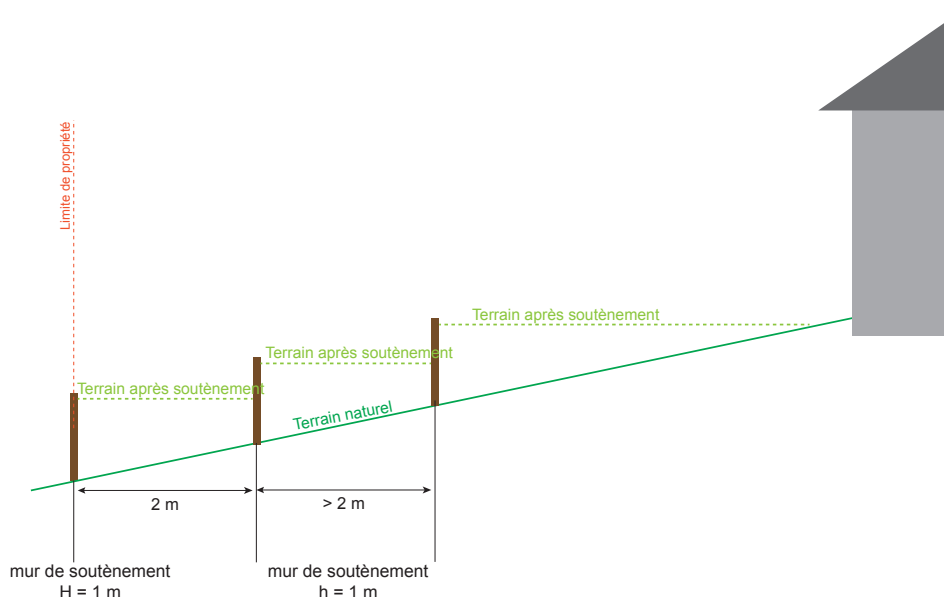


Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

4. Volumes de constructions

Secteurs	Règle
Ua	<p>Les nouvelles constructions prendront la forme de volumes simples s'adaptant à la pente.</p> <p>Les volumes en longueur, s'inspireront des proportions du bâti existant.</p>
Ub Uc Uh	<p>Les constructions prendront la forme de volumes simples s'adaptant à la pente (cf.. croquis ci-dessous).</p> <div data-bbox="323 589 1417 813"> </div> <p>Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.</p> <div data-bbox="539 969 1217 1149"> </div> <p style="text-align: center;"><i>Implantation dans la pente</i></p> <p>Le croquis ci-dessous représente une solution à ne pas retenir pour l'implantation d'une construction dans la pente. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de stabilisation, qui dénaturent le paysage.</p> <div data-bbox="643 1429 1106 1720"> </div> <p>Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte (cf.. croquis ci-dessous).</p> <div data-bbox="323 1832 1393 2056"> </div>

5. Aspect des façades

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

5-1. Pour toute réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction et notamment :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, sous-toitures, décors peints, volets...
- aspect et couleur des enduits
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...), il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.
- l'utilisation du bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite.

Secteurs	Règle
Ua	<p>5-2. Les teintes utilisées en façade seront choisies dans des teintes pasteltes ou gris. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.</p> <p>Pour les boiseries et menuiseries, les couleurs vives sont interdites.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.</p> <p>Les constructions nouvelles de type méridional sont interdites.</p> <p>5-3. Constructions d'aspect bois en tout ou partie</p> <p><u>L'aspect bois est possible dans 3 cas :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,• soit pour des constructions contemporaines,• soit pour traiter le triangle supérieur des pignons. <p>Les constructions de type chalet madrier (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.</p>
Ub Uc Uh	<p>5-2. Les couleurs et textures des enduits, boiseries et menuiseries seront choisies en recherchant la meilleure insertion dans le cadre environnant des bâtiments anciens, dans des teintes pasteltes, gris.</p> <p>Le blanc pur est interdit.</p> <p>Les teintes vives peuvent être admises en petites proportions (sauf en Uh)</p> <p>Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.</p> <p>Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.</p> <p>5-3. Les constructions nouvelles de type méridional sont interdites.</p>

6. Aspect des toitures

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

Secteurs	Règle
Ua	<p>A - Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle :</p> <p>6-1. Faîtages</p> <p>Ils doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment et être dans la direction principale de celle de l'ensemble bâti dans laquelle le bâtiment s'intègre.</p> <p>6-2. Volumétries</p> <p>Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes, en proportions harmonieuses.</p> <p>6-3. Pente</p> <p>Elle doit être au minimum de 60 % et doit être en harmonie avec celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.</p> <p>Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvents, vérandas,...).</p> <p>Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.</p> <p>6-4. Capteurs solaires</p> <p>Afin de faciliter l'utilisation et le rendement de capteurs solaires, les règles concernant la pente et l'orientation de la toiture pourront être adaptées.</p> <p>6-5. Débords de toiture</p> <p>Ils seront de 0.80 m minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être réduite.</p> <p>6-6. Couleur</p> <p>Les couvertures devront être choisies en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits présentant un aspect de tôle ondulée ou assimilé sont interdits ; les toitures présenteront un aspect de tuile ou un aspect lisse ou rainuré.</p> <p>L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc peut être toléré sur des projets le justifiant.</p> <p>L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines ou de vérandas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.</p> <p>6-7. Ouvertures</p> <p><u>Seules sont autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• les outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture• les fenêtres pour toit en pente

	<ul style="list-style-type: none"> les balcons-terrasses ouverts dans la pente du toit, en évitant tout élément saillant les châssis de toiture peuvent être regroupés en verrière mais ils sont interdits sur les croupes <p><u>B- Les toitures à un seul pan ou en terrasse ne pourront être tolérées que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ponctuellement dans le cas de jonctions de volumes, elles ne peuvent excéder 30 % de l'ensemble des toitures pour les annexes accolées au bâtiment principal et ne comportant pas plus d'un niveau <p><u>C- Les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées</u></p>
Ub Uc Uh	<p><u>A- Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle :</u></p> <p>6-1. Faîtages Ils doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment.</p> <p>6-2. Volumétries Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes, en proportions harmonieuses.</p> <p>6-3. Pente Elle doit être comprise entre 35 et 60 %. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...). Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.</p> <p>6-4. Capteurs solaires Afin de faciliter l'utilisation et le rendement de capteurs solaires, les règles concernant la pente et l'orientation de la toiture pourront être adaptées.</p> <p>6-5. Débords de toiture Ils seront de 0.80 m minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être réduite.</p> <p>6-6. Couleur Les couvertures devront être choisies en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits présentant un aspect de tôle ondulée ou assimilé sont interdits ; les toitures présenteront un aspect de tuile ou un aspect lisse ou rainuré. L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc peut être toléré sur des projets le justifiant. L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines ou de vérandas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.</p>

6-7. Ouvertures

Seules sont autorisées :

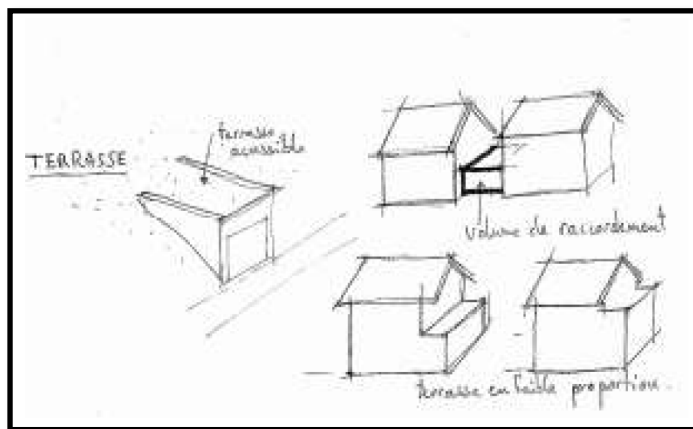
- les outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture
- les fenêtres pour toit en pente
- les balcons-terrasses ouverts dans la pente du toit, en évitant tout élément saillant
- les châssis de toiture peuvent être regroupés en verrière mais ils sont interdits sur les croupes

B- Dans le cas d'une toiture terrasse :

Les toitures terrasses peuvent être admises :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions, sans pouvoir excéder 40 % de l'ensemble des toitures
- pour les dalles de stationnement enterrées ou semi-enterrées
- pour des terrasses accessibles

Dans le cas d'une démarche environnementale, les toitures terrasses et toitures à faible pente seront admises si elles sont végétalisées (pour la construction principale).



7. Aspect des clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

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

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Secteurs	Règle
Ua	<p>Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 m au maximum, comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.</p> <p>Les murs bahut et de soutènement devront être enduits.</p> <p>Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive, avec le même traitement de surface.</p>

Uh	<p>Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,60 m au maximum, comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.</p> <p>Les murs bahut et de soutènement devront être enduits, dans les tonalités en harmonie avec l'environnement existant et la façade de la construction principale.</p> <p>En cas de recours à un mur de soutènement, ce dernier ne pourra pas être surmonté d'un mur bahut, mais d'un dispositif de clôture d'une hauteur de 1,60 m maximum.</p>
Ub Uc	<p>Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 m au maximum, comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.</p> <p>Les murs bahut et de soutènement devront être enduits, dans les tonalités en harmonie avec l'environnement existant et la façade de la construction principale.</p>

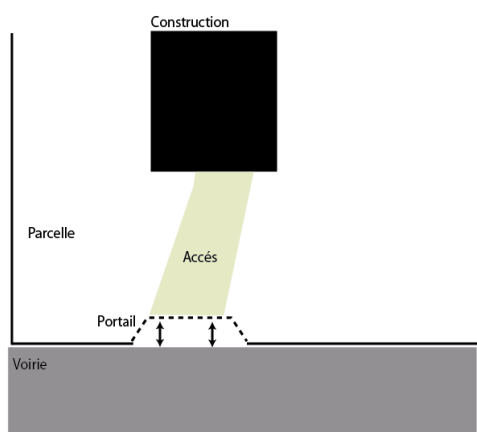
Les murs de soutènement implantés en limite de propriété devront être traités de la même façon que les murs de clôture; leur hauteur en limite ne dépassera pas 1 m.

Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille...) sont interdits.

Les haies vives en limite de propriété seront préférentiellement composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas sont interdits, ainsi que les essences classées dans la catégorie des plantes invasives.

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

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie (cf. schéma ci-dessous). Cette disposition s'applique aux voiries privées et publiques.



8. Murets

Les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés. Ils pourront être reconstitués en cas d'aménagement nécessaire d'une voie ou poursuivis (sauf si l'amélioration de la sécurité implique une disposition contraire).

Article U 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Généralités

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- aménager sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 100 m maximum de l'opération

12-2. Dispositions particulières

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

Habitat Constructions nouvelles	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation)	En tout état de cause, il est exigé un minimum de 1 place par logement existant ou nouvellement créé.
Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement.

<i>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</i>	<p>Rappel du Code de l'urbanisme :</p> <p><i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i></p>
<i>Pour toute opération de plus de 2 logements</i>	<p>Il est demandé en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place « visiteur » non affectée en parking de surface par tranche de 2 logements. • que 50 % minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.
<u>Bureaux – Services</u>	Le nombre de places de stationnements devra correspondre aux besoins de l'activité ou de la construction à réaliser.
<u>Artisanat</u>	Le nombre de places de stationnements devra correspondre aux besoins de l'activité ou de la construction à réaliser.
<u>Commerces</u>	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
<u>Salles de spectacle et de réunion</u>	<p>Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p> <p>Il est au minimum exigé 1 place de stationnement pour 4 places assises.</p>
<u>Hébergement hôtelier</u>	<p>En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>Dans le cas d'une double activité (hôtellerie et restauration), on appliquera la règle la plus contraignante.</p>
<u>Restaurants</u>	<p>En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 6 m² de surface de plancher.</p> <p>Dans le cas d'une double activité (hôtellerie et restauration), on appliquera la règle la plus contraignante.</p>
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
<u>Cycles</u>	<p>Pour toute opération de construction neuve, de plus de deux logements, quelle que soit sa destination : il sera prévu un local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.</p> <p>Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² • pour les autres destinations que l'habitat, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace

	peut être constitué de plusieurs emplacements
--	---

La règle applicable aux constructions ou établissements, non prévus dans le tableau ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

12-3. Exceptions

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Article U 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

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

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher, 10 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

2. Plantations le long des clôtures

Elles seront composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas sont interdits, ainsi que les essences classées dans la catégorie des plantes invasives.

3. Plantations aux abords des constructions

Il est recommandé de préserver ou reconstituer les trames arborées existantes, en particulier les vergers.

Pour les **secteurs d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-23**, et pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable
- en cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement

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

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

Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

CARACTÈRE DES SECTEURS Ue

Les secteurs Ue sont des secteurs destinés à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment à vocation socioculturelles, sportives, de loisirs et de santé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

Article Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol sauf celles liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif et celles admises à l'article Ue 2 suivant.

Dans les **secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016), sont interdits :

- toute nouvelle construction
- toutes extensions de construction ou toutes annexes
- tous terrassements et tous dépôts de matériaux

Article Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

Adaptations mineures : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié : Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant la démolition ou destruction dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Edification des clôtures : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

- les **annexes** à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale, même disjoint par une emprise publique
- les **logements de fonction** s'ils sont liés et nécessaires aux équipements autorisés dans la zone et limités à un logement par bâtiment. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment et ne doit pas dépasser 100 m² de superficie de plancher
- les **affouillements ou exhaussements du sol** s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- les **installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone
- **l'extension mesurée** des constructions non autorisées dans la zone

- dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) **repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée
- **les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures
- dans les **secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme
- **le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport**, les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 6 septembre 2011 annexé au présent PLU

- **pour les bâtiments repérés patrimoniaux L151-19 :**
 - la réhabilitation et le changement de destination sont admis, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal et le caractère architectural du bâti
 - seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal
 - sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite

- les **éléments de petit patrimoine** repérés au titre de l'article L151-19 doivent être préservés et mis en valeur. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite

- pour les **secteurs de présomption archéologique, repérés au titre de l'article L151-19** : en application de l'arrêté préfectoral n°03-356 du 10 septembre 2003, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être transmises aux services de la Préfecture de Région

- pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager** et **arbres isolés repérés** au titre de l'article **L151-19** sur les plans graphiques :
 - toute intervention fera l'objet d'une déclaration préalable
 - leur abattage, arrachage, dessouchage est interdit, sauf impératif de sécurité

Article Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code civil.

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

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

2. Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Les voies privées se terminant en impasse, et desservant plus de deux lots, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent aisément faire demi-tour.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4,50 m minimum de chaussée.

3. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques et privées à usage exclusif des piétons et des cycles doivent répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, dimensionné selon les normes en vigueur, avec une largeur minimum de 1,80 m.

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

3. Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Electricité

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

5. Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Article Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

Article Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

6-2. Implantation

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à **4 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

6-3. Dispositions particulières

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement peuvent être implantées jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Article Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Généralités

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

7-2. Bâtiment principal

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

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

7-3. Annexes

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

7-4. Recul par rapport aux cours d'eau

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau.

Article Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

- la meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre
- l'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...)

Clôtures :

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

Article Ue 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Généralités

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- aménager sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 100 m maximum de l'opération

12-2. Dispositions particulières

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

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

Cycles :

Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.

Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Article Ue 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

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

2. Plantations le long des clôtures

Elles seront préférentiellement composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas sont interdits, ainsi que les essences classées dans la catégorie des plantes invasives.

3. Plantations aux abords des constructions

Il est recommandé de préserver ou reconstituer les trames arborées existantes, en particulier les vergers.

Pour les **secteurs d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-23**, et pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable
- en cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement

Article Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

CARACTÈRE DES SECTEURS Um

Les secteurs Um sont des secteurs mixtes à vocation d'activités économiques (destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales et industrielles, techniques ou commerciales, bureaux et services), et à vocation d'habitat.

Il existe un :

- secteur Um1 (Avenue des Vallées / Intermarché) : mixité des fonctions, y compris habitat
- secteur Um2 (Pochons) : artisanat - commerces - services dominants, y compris habitat

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

Article Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- l'hébergement hôtelier
- les exploitations agricoles ou forestières
- les constructions ayant fonction d'entrepôts
- les carrières
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravanning
- les habitations légères de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les pylônes supérieurs à 12 m
- les éoliennes supérieures à 12 m
- les champs solaires de plus de 150 m² sont interdits
- les remblais sont interdits dans la bande de recul imposée dans l'article 7 le long des ruisseaux, sauf ceux liés à des travaux de protection
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²

De plus, dans le secteur Um1, sont interdites :

- les industries

Dans les **secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016), sont interdits :

- toute nouvelle construction
- toutes extensions de construction ou toutes annexes
- tous terrassements et tous dépôts de matériaux

Article Um 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels

Adaptations mineures : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié : Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant la démolition ou destruction dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Edification des clôtures : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

- **pour Um1 :**
 - l'aménagement, extension et les nouvelles constructions à vocation, artisanale ou commerciale si elles sont compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne sont pas source de nuisances
 - les constructions à usage **d'artisanat** ne devront pas excéder 600 m² de surface de plancher
- **pour Um2 :**
 - l'aménagement, extension et les nouvelles constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale si elles sont compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne sont pas source de nuisances
 - les constructions à usage **d'artisanat** ou **industrie** ne devront pas excéder 600 m² de surface de plancher
- les constructions à usage de **commerce** ne devront pas excéder 1000 m² de surface de ventes

- les **annexes, y compris les piscines**, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale, même disjoint par une emprise publique
- les **extensions et annexes** des constructions autorisées dans la zone, sont admises dans la limite du coefficient d'emprise au sol défini à l'article U9
- toute **opération créant plus de 800 m²** de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25 % de logements locatifs aidés (25 % des logements et 25 % de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés)
- les **installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisés dans l'ensemble de la zone ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les **affouillements ou exhaussements du sol** s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- l'**extension mesurée** des constructions non autorisées dans la zone
- dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) **repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée
- **les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures
- dans les **secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016) : toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme
- **le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport**, les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 6 septembre 2011 annexé au présent PLU
- pour les secteurs boisés d'intérêt paysager et arbres isolés repérés au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :
 - toute intervention fera l'objet d'une déclaration préalable
 - leur abattage, arrachage, dessouchage est interdit, sauf impératif de sécurité

Article Um 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

2. Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Les voies privées se terminant en impasse, et desservant de plus de deux lots, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent aisément faire demi-tour.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4,50 m minimum de chaussée.

3. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques et privées à usage exclusif des piétons et des cycles doivent répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Dans le cas d'opérations de plus de 5 lots ou d'opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, dimensionné selon les normes en vigueur, avec une largeur minimum de 1,80 m.

Article Um 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

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

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

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

Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de nettoyage des filtres seront évacuées dans le réseau d'eaux usées,

Les eaux de vidange (après neutralisation des produits de traitement) seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

3. Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Electricité

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

5. Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Article Um 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

Article Um 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

6-2. Implantation

Le recul des bâtiments est fixé comme suit :

- retrait de 5 m minimum par rapport à la limite des voies publiques et des chemins ruraux
- retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD319 hors agglomération pour les bâtiments principaux
- retrait de 25 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD6 et RD19 hors agglomération pour les bâtiments principaux

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la route, suivant avis du gestionnaire de la voirie
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci

6-3. Dispositions particulières

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement peuvent être implantées jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Article Um 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Généralités

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

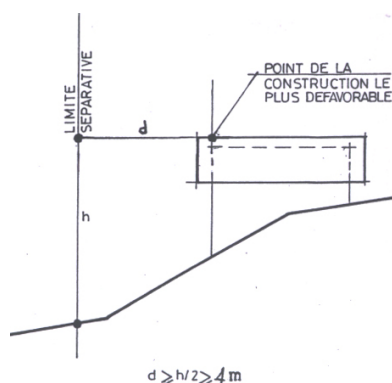
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des

situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

7-2. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.



Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

7-3. Annexes

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

7-4. Recul par rapport aux cours d'eau

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau.

Article Um 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1. Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

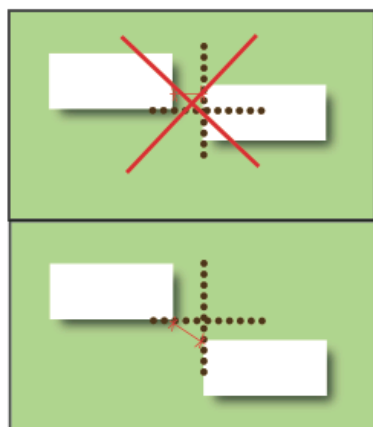
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

8-2. Implantation des constructions principales

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche d'une autre construction.

Cette distance est réduite sans être inférieure à 4 m dans les cas suivants :

- les parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas les baies de pièces principales
- en cas d'implantation en quinconce



Cas d'implantation en quinconce

..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe

Schéma illustratif (à titre indicatif)

8-3. Implantation des annexes

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale
- entre annexes

Article Um 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ne peut dépasser 20 % du terrain d'assiette.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne peut dépasser 50 % du terrain d'assiette.

Dans le cas d'une double occupation d'habitat et d'activité sur un même tènement, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 50 % du terrain d'assiette.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions ci-dessus s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment existant
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Article Um 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Généralités

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

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

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

La hauteur est mesurée entre :

- tout point de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- tout point de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire

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

10-2. Hauteurs des constructions principales

La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 m au faîtage pour les toitures à pente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10-3. Cas des annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

10.4. Dispositions particulières

Pour les réhabilitations du bâti existant, la hauteur maximum autorisée pourra être celle du bâtiment avant travaux.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement, la hauteur n'est pas règlementée.

Article Um 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

L'objectif est de favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité, énergétique).

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientation, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversant seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur situation, leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Bâtiments repérés comme patrimoniaux

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme
- Les ouvertures en toiture sont autorisées
- Les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation de hauteur sera possible jusqu'à + 0,40 m

3. Implantation des constructions

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

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

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

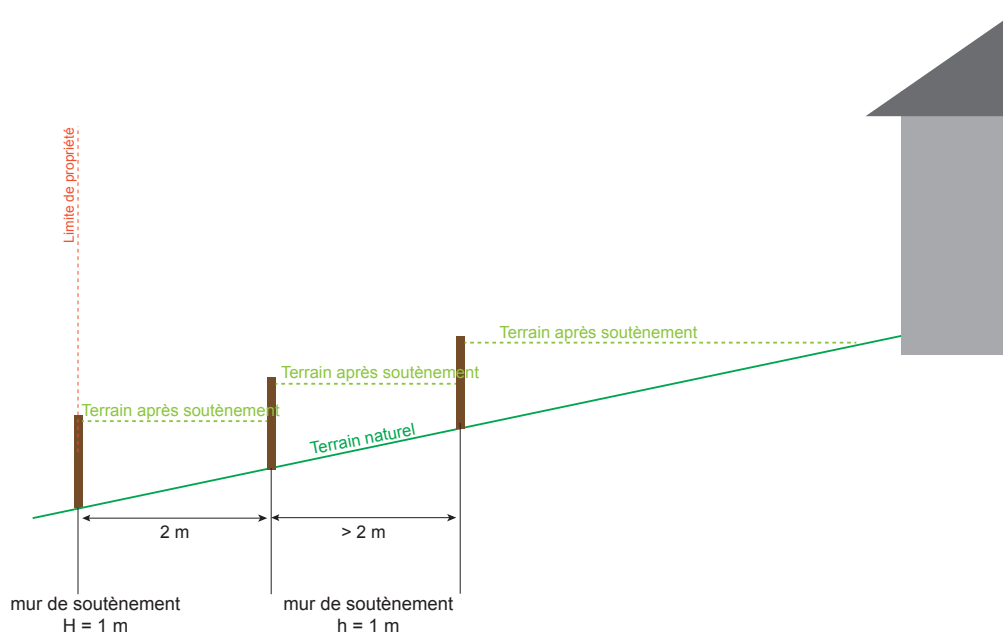
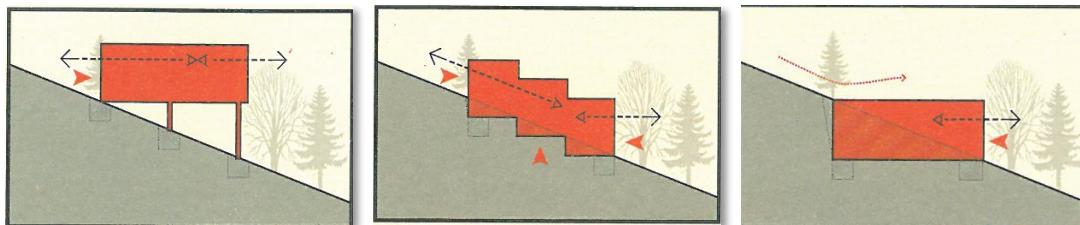


Illustration des murs de soutènement successifs

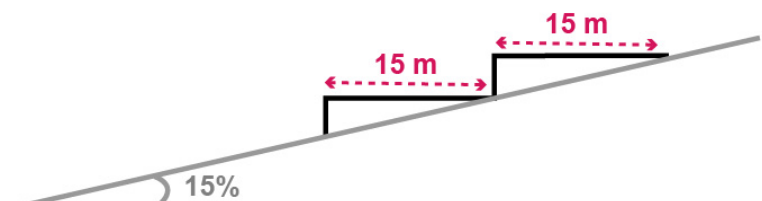
Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

4. Volumes de constructions

Les constructions prendront la forme de volumes simples s'adaptant à la pente (cf. croquis ci-dessous).

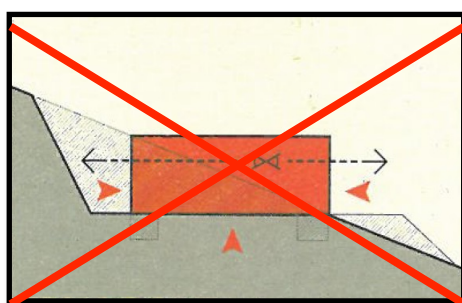


Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

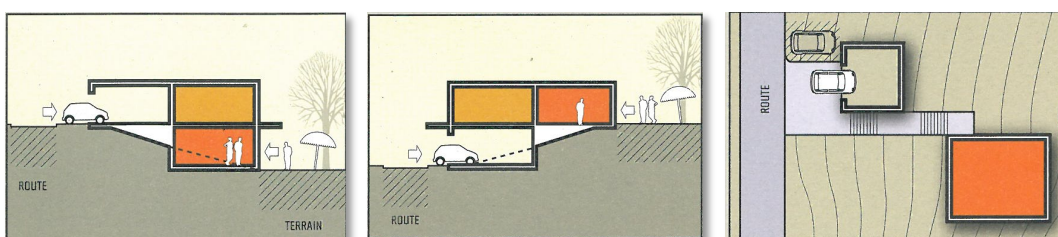


Implantation dans la pente

Le croquis ci-dessous représente une solution à ne pas retenir pour l'implantation d'une construction dans la pente. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de stabilisation, qui dénaturent le paysage.



Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte (cf. croquis ci-dessous)



5. Aspect des façades

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

5-1. Pour toute réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction et notamment :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, sous-toitures, décors peints, volets...
- aspect et couleur des enduits
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...), il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants
- les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation
- l'utilisation du bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite

5-2. Les couleurs et textures des enduits, boiseries et menuiseries seront choisies en recherchant la meilleure insertion dans le cadre environnant des bâtiments anciens, dans des teintes pasteltes, gris.

Le blanc pur est interdit.

Les teintes vives peuvent être admises en petites proportions.

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

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.

Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

5-3. Les constructions nouvelles

Les constructions de type méridional sont interdites.

6. Aspect des toitures

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

A- Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle

6-1. Faîtages

Ils doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment.

6-2. Volumétries

Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes, en proportions harmonieuses.

6-3. Pente

Elle doit être comprise entre 35 et 60 %.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...).

Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

6-4. Capteurs solaires

Afin de faciliter l'utilisation et le rendement de capteurs solaires, les règles concernant la pente et l'orientation de la toiture pourront être adaptées.

6-5. Débords de toiture

Ils seront de 0.80 m minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être réduite.

6-6. Couleur

Les couvertures devront être choisies en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

Les toits présentant un aspect de tôle ondulée ou assimilé sont interdits ; les toitures présenteront un aspect de tuile ou un aspect lisse ou rainuré.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc peut être toléré sur des projets le justifiant.

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

6-7. Ouvertures

Seules sont autorisées :

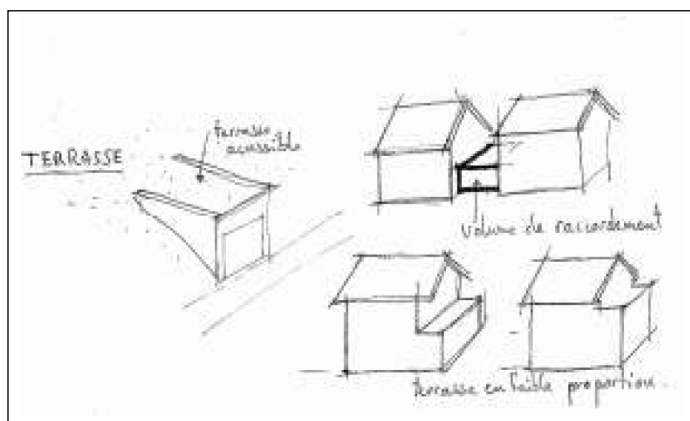
- les outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres pour toit en pente,
- les balcons-terrasses ouverts dans la pente du toit, en évitant tout élément saillant.
- les châssis de toiture. Les châssis de toiture peuvent être regroupés en verrière mais ils sont interdits sur les croupes.

B- Dans le cas d'une toiture terrasse

Les toitures terrasses peuvent être admises :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions, sans pouvoir excéder 40 % de l'ensemble des toitures
- pour les dalles de stationnement enterrées ou semi-enterrées
- pour des terrasses accessibles

Dans le cas d'une démarche environnementale, les toitures terrasses et toitures à faible pente seront admises si elles sont végétalisées (pour la construction principale).



7. Aspect des clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

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

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 m au maximum, comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les murs bahut et de soutènement devront être enduits, dans les tonalités en harmonie avec l'environnement existant et la façade de la construction principale.

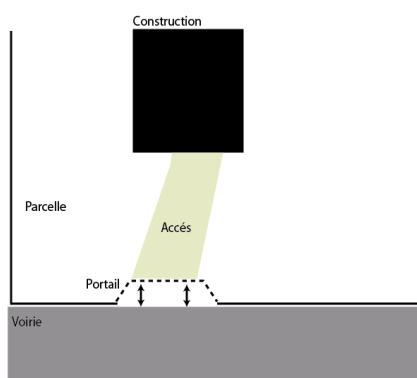
Les murs de soutènement implantés en limite de propriété devront être traités de la même façon que les murs de clôture ; leur hauteur en limite ne dépassera pas 1 m.

Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille...) sont interdits.

Les haies vives en limite de propriété seront préférentiellement composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas sont interdits, ainsi que les essences classées dans la catégorie des plantes invasives.

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

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie (cf. schéma ci-dessous). Cette disposition s'applique aux voiries privées et publiques.



8. Murets

Les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés. Ils pourront être reconstitués en cas d'aménagement nécessaire d'une voie ou poursuivis (sauf si l'amélioration de la sécurité implique une disposition contraire).

Article Um 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Généralités

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- aménager sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 100 m maximum de l'opération

12-2. Dispositions particulières

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

Habitat	
Constructions nouvelles	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation)	En tout état de cause, il est exigé un minimum de 1 place par logement existant ou nouvellement créé.
Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du Code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Pour toute opération de plus de 2 logements	Il est demandé en plus : <ul style="list-style-type: none"> • 1 place « visiteur » non affectée en parking de surface par tranche de 2 logements • que 50 % minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs
Bureaux - Services	Le nombre de places de stationnements devra correspondre aux besoins de l'activité ou de la construction à réaliser.
Artisanat - Industrie	Le nombre de places de stationnements devra correspondre aux besoins de l'activité ou de la construction à réaliser.
Commerces	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de vente.
Salles de spectacle et de réunion	Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité. Il est au minimum exigé 1 place de stationnement pour 4 places assises.
Restaurants	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 6 m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une double activité (hôtellerie et restauration), on appliquera la règle la plus contraignante.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
Cycles	Pour toute opération de construction neuve, de plus de deux logements, quelle que soit sa destination : il sera prévu un local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur. Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les

	<p>logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les autres destinations que l'habitat, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
--	---

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

Toute surface commencée est une surface due.

12-3. Exceptions

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Article Um 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

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

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher et pour les ensembles de constructions, 10 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

2. Plantations le long des clôtures

Elles seront préférentiellement composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas sont interdits, ainsi que les essences classées dans la catégorie des plantes invasives.

3. Plantations aux abords des constructions

Il est recommandé de préserver ou reconstituer les trames arborées existantes, en particulier les vergers.

Pour les **secteurs d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-23**, et pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable
- en cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement

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

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

Article Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Um 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE Um 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

CARACTÈRE DES SECTEURS Ux

Les secteurs Ux sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales et industrielles, techniques ou commerciales, bureaux et services.

Le PLU distingue les secteurs :

- Uxa : destiné à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et d'activités tertiaires.
- Uxb : destiné à recevoir des constructions ou installations artisanales ou de bureaux, et correspondant au site entrepreneurial des Lacs.
- Uxc : destiné à recevoir des constructions ou installations commerciales.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

Article Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol sauf celles admises sous conditions à l'article Ux 2 suivant.

Dans les **secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016), sont interdits :

- toute nouvelle construction
- toutes extensions de construction ou toutes annexes
- tous terrassements et tous dépôts de matériaux

Article Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels

Adaptations mineures : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié : Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant la démolition ou destruction dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Edification des clôtures : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

Secteur Uxa :

- les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, industrie, ayant fonction d'entrepôt, de commerces.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment équipements scolaires et les établissements d'enseignement).

Secteur Uxb :

- les constructions à usage de bureaux, d'artisanat
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment équipements scolaires et les établissements d'enseignement)

Secteur Uxc :

- les constructions à usage de commerces

De plus pour l'ensemble des secteurs

- **Les constructions à usage d'habitation** ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone
 - elles sont directement liées aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone
 - elles sont intégrées au bâtiment d'activité : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité et ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher
 - il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité
- les **annexes**, y compris les annexes des constructions existantes à usage d'habitat, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale. Leur nombre est limité à 2 annexes par unité foncière
- les **piscines**, notamment dans le cadre de piscines d'exposition
- les **extensions et annexes** des constructions autorisées dans la zone, sont admises dans la limite du coefficient d'emprise au sol défini à l'article U9
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisés dans l'ensemble de la zone ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les **exhaussements ou les affouillements de sol** s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

- **l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitat**, dans la limite de 60 m² (surface cumulée de l'ensemble des extensions).
- dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) **repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée
- **les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures
- dans les **secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016) : toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.
- **le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport**, les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 6 septembre 2011 annexé au présent PLU
- pour les **secteurs de présomption archéologique, repérés au titre de l'article L151-19** : en application de l'arrêté préfectoral n°03-356 du 10 septembre 2003, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être transmises aux services de la Préfecture de Région
- pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager et arbres isolés repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :
 - toute intervention fera l'objet d'une déclaration préalable
 - leur abattage, arrachage, dessouchage est interdit, sauf impératif de sécurité

Article Ux 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code civil.

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

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

2. Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Les voies privées se terminant en impasse, et desservant de plus de deux lots, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent aisément faire demi-tour.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 6 m minimum de chaussée.

3. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques et privées à usage exclusif des piétons et des cycles doivent répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, dimensionné selon les normes en vigueur, avec une largeur minimum de 1,80 m.

Article Ux 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

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

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

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

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de nettoyage des filtres seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain

- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

3. Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Electricité

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

5. Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Article Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

Article Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

6-2. Implantation

Le recul des bâtiments est fixé comme suit :

- retrait de 5 m minimum par rapport à la limite des voies publiques et des chemins ruraux
- retrait de 25 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD6 et RD19 hors agglomération pour les bâtiments principaux

Le **recul est porté à 10 m** par rapport à la limite d'emprise si la construction présente un quai de déchargement donnant sur le domaine public.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la route, suivant avis du gestionnaire de la voirie
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie

- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci

6-3. Dispositions particulières

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement peuvent être implantées jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Article Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Généralités

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

7-2. Bâtiment principal

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

7-3. Annexes

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

7-4. Recul par rapport aux cours d'eau

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau.

Article Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Ux 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70 % du terrain d'assiette.

Ses dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Généralités

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

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

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

La hauteur est mesurée entre :

- tout point de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- tout point de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire

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

10-2. Hauteur des constructions principales

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m au faîtage pour les toitures à pente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10-3. Cas des annexes

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage.

10-4. Dispositions particulières

Pour les réhabilitations du bâti existant, la hauteur maximum autorisée pourra être celle du bâtiment avant travaux.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement, la hauteur n'est pas réglementée.

Article Ux 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Adaptation au terrain naturel

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

3. Aspect général des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Toitures : sont admis les toits à deux pans ou les toits plats avec intégration ou camouflage des éléments techniques. Les toitures végétalisées sont admises.

Les toitures à un pan sont admises pour les annexes (accolées ou non).

4. Les clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures d'une hauteur de 4,00 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne pourra pas dépasser 0,60 m maximum de hauteur, doublé ou non d'une haie.

L'usage du thuya est interdit.

Les murs de soutènement implantés en limite de propriété devront être traités de la même façon que les murs de clôture; leur hauteur en limite ne dépassera pas 1 m.

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

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article Ux 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Généralités

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

- aménager sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 100 m maximum de l'opération

12-2. Dispositions particulières

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

<u>Habitat</u>	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
<u>Bureaux - Services</u>	Le nombre de places de stationnements devra correspondre aux besoins de l'activité ou de la construction à réaliser.
<u>Artisanat - Industrie</u>	Le nombre de places de stationnements devra correspondre aux besoins de l'activité ou de la construction à réaliser.
<u>Commerces</u>	En tout état de cause, il est exigé : -1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de vente pour les projets inférieurs ou égaux à 1000 m ² de surface de vente - au-delà de 1000 m ² de surface de vente, 1 place de stationnement par tranche supplémentaire de 40 m ² de surface de vente
<u>Restaurants</u>	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 6 m ² de surface de plancher.
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
<u>Cycles</u>	Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur. Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • l'espace possèdera une superficie représentant 1.5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12-3. Exceptions

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Article Ux 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

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

2. Plantations le long des clôtures

Elles seront préférentiellement composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas sont interdits, ainsi que les essences classées dans la catégorie des plantes invasives.

3. Plantations aux abords des constructions

Il est recommandé de préserver ou reconstituer les trames arborées existantes, en particulier les vergers.

Pour les **secteurs d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-23**, et pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable
- en cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement

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

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

5. Intégration paysagère des dépôts

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Article Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Ux 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE Ux 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

CARACTÈRE DES SECTEURS Uz

Ce secteur identifie les secteurs occupés par les infrastructures de transport, notamment la voie ferrée, et les équipements de fonctionnement de ces infrastructures.

Article Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, exceptées celles indiquées en Uz 2 suivant.

Dans les **secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016), sont interdits :

- toute nouvelle construction
- toutes extensions de construction ou toutes annexes
- tous terrassements et tous dépôts de matériaux

Article Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels

Adaptations mineures : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Edification des clôtures : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

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

- Les constructions, installations et dépôts à condition d'être indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant
- Les constructions, installations et dépôts à condition d'être réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement de voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises
- Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport, les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 6 septembre 2011 annexé au présent PLU

Article Uz 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code civil.

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

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

2. Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Article Uz 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

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

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

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

3. Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Electricité

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

5. Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Article Uz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

Article Uz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

6-2. Implantation

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

Article Uz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Généralités

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

7-2. Bâtiment principal

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

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

7-3. Annexes

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

7-4. Recul par rapport aux cours d'eau

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau.

Article Uz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Uz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Uz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Uz 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Adaptation au terrain naturel

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

3. Aspect général des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Toitures : sont admis les toits à deux pans ou les toits plats avec intégration ou camouflage des éléments techniques. Les toitures végétalisées sont admises.

Les toitures à un pan sont admises pour les annexes (accolées ou non).

4. Les clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures d'une hauteur de 2,00 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne pourra pas dépasser 0,60 m maximum de hauteur, doublé ou non d'une haie.

L'usage du thuya est interdit.

Les murs de soutènement implantés en limite de propriété devront être traités de la même façon que les murs de clôture; leur hauteur en limite ne dépassera pas 1 m.

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

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

ARTICLE Uz 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

Article Uz 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres

Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

2. Plantations le long des clôtures

Elles seront préférentiellement composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas sont interdits, ainsi que les essences classées dans la catégorie des plantes invasives.

3. Intégration paysagère des dépôts

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Article Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE Uz 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE Uz 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

**Titre III -
Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »**

CARACTÈRE DES SECTEURS 1AU "indiqué"

Les secteurs 1AU « indiqué » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

On distingue les sous-secteurs suivants :

- **1AUb** destinés à recevoir de l'habitat intermédiaire et collectif ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination
- **1AUbj** destinés à recevoir de l'habitat intermédiaire et collectif dans le secteur du Jovet Dessous
- **1AUc** destinés à recevoir de l'habitat intermédiaire et individuel ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination
- **1AUx** réservés à recevoir des activités économiques, artisanales et industrielles

Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

Article 1AU "indiqué" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUbj : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

Dans les **secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016), sont interdits :

- toute nouvelle construction
- toutes extensions de construction ou toutes annexes
- tous terrassements et tous dépôts de matériaux

Article 1AU "indiqué" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

Article 1AU "indiqué" 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUbj : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

Article 1AU "indiqué" 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

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

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

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

Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de nettoyage des filtres seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

3. Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Electricité

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

5. Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Article 1AU "indiqué" 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

Article 1AU "indiqué" 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUbj : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

Article 1AU "indiqué" 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUbj : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

Article 1AU "indiqué" 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUbj : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

Article 1AU "indiqué" 9 – EMPRISE AU SOL

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUbj : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

Article 1AU "indiqué" 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

- 1AUBj :

1AUBj	<p>10-1. Généralités voir les règles du secteur Ub.</p> <p>10-2. Hauteurs des constructions principales La hauteur maximale ne doit pas excéder R+2 Dans le cas de stationnement en sous-sol, le niveau N-1 n'est pas comptabilisé dans les niveaux de construction. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles</p> <p>10-3. Cas des annexes voir les règles du secteur Ub.</p> <p>10-4. Dispositions particulières voir les règles du secteur Ub.</p>
--------------	--

Article 1AU "indiqué" 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux
- 1AUBj :

1AUBj	<p>1. Généralités</p> <p>L'objectif est de favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions (notamment en terme d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique).</p> <p>Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.</p> <p>Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientation, d'isolation, de gestion des ouvertures...</p> <p>Les logements traversant seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.</p> <p>En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur situation, leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.</p> <p>Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.</p> <p>Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site</p>
--------------	--

et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Implantation des constructions

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

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

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.

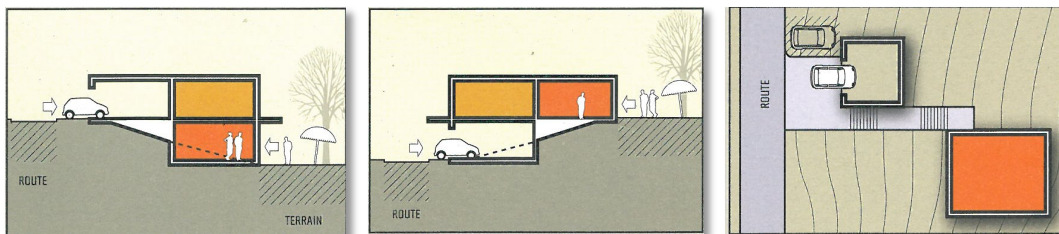
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 2,30 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les enrochements dits " cyclopéens " sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

3. Volumes de constructions

Les constructions prendront la forme de volumes simples s'adaptant à la pente.

Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte : cf. croquis ci-dessous



4. Aspect des façades

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

4-1. Les constructions nouvelles

	<p>Les constructions de type méridional sont interdites.</p> <p>4-2. Les couleurs et textures des enduits, boiseries et menuiseries seront choisies en recherchant la meilleure insertion dans le cadre environnant des bâtiments anciens, dans des teintes pasteltes, gris.</p> <p>Le blanc pur est interdit.</p> <p>Les teintes vives peuvent être admises en petites proportions</p> <p>Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.</p> <p>Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.</p> <p>5. Aspect des toitures</p> <p>Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :</p> <p>A- Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle</p> <p>5-1. Faîtages</p> <p>Ils doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment.</p> <p>5-2. Volumétries</p> <p>Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes, en proportions harmonieuses.</p> <p>5-3. Pente</p> <p>Elle doit être comprise entre 35 et 60 %.</p> <p>Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...).</p> <p>Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.</p> <p>5-4. Capteurs solaires</p> <p>Afin de faciliter l'utilisation et le rendement de capteurs solaires, les règles concernant la pente et l'orientation de la toiture pourront être adaptées.</p> <p>5-5. Débords de toiture</p> <p>Ils seront de 0.80 m minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être réduite.</p> <p>5-6. Couleur</p> <p>Les couvertures devront être choisies en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.</p>
--	---

Les toits présentant un aspect de tôle ondulée ou assimilé sont interdits ; les toitures présenteront un aspect de tuile ou un aspect lisse ou rainuré.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc peut être toléré sur des projets le justifiant.

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

5-7. Ouvertures

Seules sont autorisées :

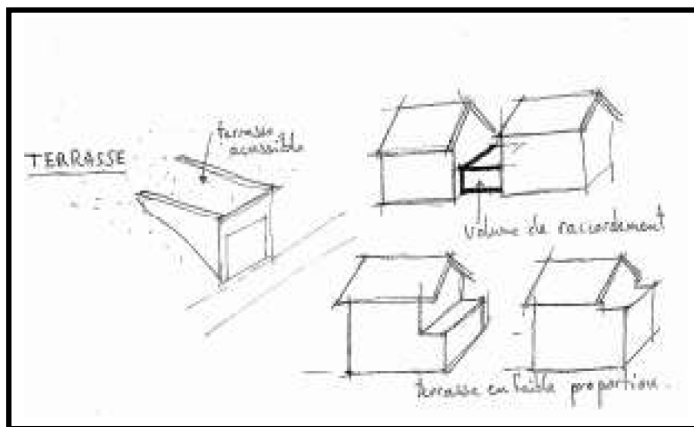
- les outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture
- les fenêtres pour toit en pente
- les balcons-terrasses ouverts dans la pente du toit, en évitant tout élément saillant
- les châssis de toiture. Les châssis de toiture peuvent être regroupés en verrière mais ils sont interdits sur les croupes

B- Dans le cas d'une toiture terrasse

Les toitures terrasses peuvent être admises :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions, sans pouvoir excéder 40 % de l'ensemble des toitures
- pour les dalles de stationnement enterrées ou semi-enterrées
- pour des terrasses accessibles

Dans le cas d'une démarche environnementale, les toitures terrasses et toitures à faible pente seront admises si elles sont végétalisées. (pour la construction principale)



6. Aspect des clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

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

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 m au maximum, comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les murs bahut et de soutènement devront être enduits, dans les tonalités en harmonie avec l'environnement existant et la façade de la construction principale.

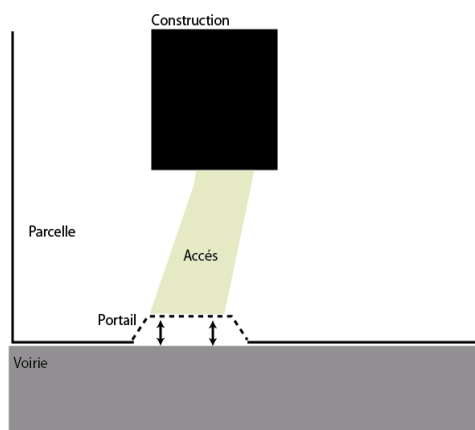
Les murs de soutènement implantés en limite de propriété devront être traités de la même façon que les murs de clôture; leur hauteur en limite ne dépassera pas 1 mètre.

Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille...) sont interdits.

Les haies vives en limite de propriété seront préférentiellement composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas sont interdits, ainsi que les essences classées dans la catégorie des plantes invasives.

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

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie (cf. schéma ci-dessous). Cette disposition s'applique aux voiries privées et publiques.



7. Murets

Les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés. Ils pourront être reconstitués en cas d'aménagement nécessaire d'une voie ou poursuivis (sauf si l'amélioration de la sécurité implique une disposition contraire).

Article 1AU "indiqué" 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUbj : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

Article 1AU "indiqué" 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 1AUb : voir les règles du secteur Ub
- 1AUbj : voir les règles du secteur Ub
- 1AUc : voir les règles du secteur Uc
- 1AUx : voir les règles du secteur Ux

Article 1AU "indiqué" 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

ARTICLE 1AU "indiqué" 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU "indiqué" 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

Titre IV
Dispositions applicables aux zones Agricoles « A »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTÈRE DES ZONES A

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

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

La zone A comporte :

- le secteur **Aa** pour les alpages
- les secteurs de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) suivant :
 - **STECAL n°2** correspondant à l'auberge de Sur le Coux et à ses possibilités d'évolution
 - **STECAL n°3** correspondant aux possibilités de diversification de l'offre touristique de l'auberge de Sur le Coux

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Notamment, **dans les secteurs d'intérêt écologique à protéger repérés au titre de l'article L151-23**, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

- tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides
- toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental
- toute construction nouvelle, y compris liée à l'activité agricole

Dans les **secteurs d'intérêt paysager identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme** et dans les **secteurs d'intérêt écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction nouvelle, y compris liée à l'activité agricole sont interdites.

Dans les **secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016), sont interdits :

- toute nouvelle construction
- toutes extensions de construction ou toutes annexes
- tous terrassements et tous dépôts de matériaux

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié : Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Bâtiment patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 : Les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.

Edification des clôtures : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront autorisées que sous conditions :

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs :

- Sont autorisés les **équipements publics ou d'intérêt collectif** à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site
- Pour les **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme, sont admis leur réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal, le caractère architectural du bâti et de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « condition cumulatives pour l'évolution des constructions existantes ». Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal
- Les **éléments de petit patrimoine** repérés au titre de l'article L151-19 doivent être préservés et mis en valeur. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite
- Pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager et arbres isolés** repérés au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :
 - toute intervention fera l'objet d'une déclaration préalable
 - leur abattage, arrachage, dessouchage est interdit, sauf impératif de sécurité

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

- Le **changement de destination des constructions existantes** pour les bâtiments repérés au titre du L151-11-2° du Code de l'urbanisme est autorisé, sous réserve de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « évolution des constructions existantes »

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

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

- Sauf dans les secteurs d'intérêt paysager à protéger repérés au titre de l'article L151-23 et dans les secteurs d'intérêt écologiques à protéger repérés au titre de l'article L151-23, les **abris pour animaux** dont l'emprise au sol est inférieure ou égale de 20 m², à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux et après travaux et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

- Dans les secteurs d'intérêt écologique à protéger repérés au titre de l'article L151-23, ne sont admis que :
 - Dans les secteurs de pelouses sèches (se reporter au diagnostic)
 - les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques
 - les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune
 - les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...)
 - les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés au titre de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable en Mairie. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale
 - Dans les secteurs de zones humides (se reporter au diagnostic)
 - les travaux nécessaires à la bonne gestion de la zone humide
 - les travaux d'entretien des équipements existants (chemins, fossés, réseaux,...)
 - les clôtures de type agricole
 - la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou conservation des habitats naturels et des espèces sauvages
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole
 - qu'ils soient strictement nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs pouvant être autorisés dans la zone et justifiés par des impératifs techniques
 - qu'ils soient liés aux évolutions des constructions existantes ou autorisées dans la zone
- **Les aires de stationnement** de véhicules ouvertes au public, si elles sont liées à un équipement public ou d'intérêt collectif ou à un usage touristique
- Dans les **secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme
- Dans les **secteurs d'intérêt paysager à protéger repérés au titre de l'article L151-23 et dans les secteurs d'intérêt écologiques à protéger repérés au titre de l'article L151-**

23, les clôtures doivent être évitées. En cas d'édification de clôture, ces dernières doivent assurer une perméabilité au passage de la petite faune. Les murs bahut sont interdits

- Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée
- **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures
- **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport**, les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 6 septembre 2011 annexé au présent PLU
- **Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements** (élagages...)

De plus, dans la zone A uniquement (hors secteurs Aa) :

- **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés ci-après :
 - les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site
 - les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher
 - Les points de vente de leurs productions sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m² de surface de plancher.
 - l'activité de transformation doit être déclarée au Répertoire des Métiers ,
 - l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
 - les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation
 - les habitations destinées aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation
 - un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation, et devra être intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - la surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 70 m² par exploitation

- le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants
- avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation
- les annexes (accolées ou non) seront autorisées pour une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée et d'une implantation à 10 m maximum de la construction principale

De plus, dans le secteur Aa uniquement :

- Seules les **installations agricoles de plateforme de traite** sont admises, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole
- Les constructions légères strictement nécessaires à la pratique du pastoralisme (abreuvoir, abri pour animaux)

Dans le STECAL n°2 :

Seules sont admises les évolutions de l'activité commerciale existante (restauration), à savoir :

- aménagement de la construction existante à vocation de commerce
- extension de la construction, l'emprise au sol pourra être portée à 200 m² au total ; l'enveloppe de référence du bâtiment étant celle à l'approbation du présent PLU.
- annexes liées à la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (surface cumulée des annexes à créer, si plusieurs annexes)

Dans le STECAL n°3 :

Seules sont admises les constructions à usage agricole type tunnel et serre dans la limite de 150 m² d'emprise au sol (surface maximale totale d'emprise au sol de la (ou des) construction(s))

Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code civil.

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

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée

au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Les voies privées se terminant en impasse, et desservant de plus de deux lots, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent aisément faire demi-tour.

3. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques et privées à usage exclusif des piétons et des cycles doivent répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de nettoyage des filtres seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Electricité

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

5. Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

6-2. Implantation

Le recul des bâtiments est fixé comme suit :

- retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques et les chemins ruraux
- retrait de 25 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD6 et RD19 hors agglomération pour les bâtiments principaux

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la route, suivant avis du gestionnaire de la voirie
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Généralités

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

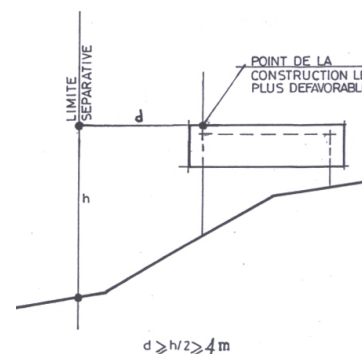
- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

7-2. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.



Pour les **constructions à usage agricole** autres que les bâtiments d'élevage et leurs extensions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative d'une propriété située en zone urbaine contiguë qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 m.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

7-3. Annexes

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

7-4. Recul par rapport aux cours d'eau

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1. Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

8-2. Implantation des constructions principales

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

8-3. Implantation des annexes

Pour les constructions d'habitation :

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 m.

Les annexes seront implantées à 10 m maximum de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale
- entre annexes

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le STECAL n°2, l'emprise au sol totale (et cumulée) des constructions ne devra pas excéder 260m².

Dans le STECAL n°3, l'emprise au sol totale (et cumulée) des constructions ne devra pas excéder 150 m².

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Généralités

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

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

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

La hauteur est mesurée entre :

- tout point de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- tout point de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire

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

10-2. Hauteur des constructions

- pour les **constructions à usage agricole** : La hauteur prise entre tout point de la toiture et le terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m
- pour les **bâtiments d'habitation** : les règles applicables sont celles de la zone Uc
- pour les **annexes non accolées** : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage
- **STECAL n°2** : la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale. La hauteur des annexes admises ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.
- **STECAL n°3** : La hauteur prise entre tout point de la toiture et le terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 4 m.

Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur Uh.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole :

Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris et des parois de teinte brune ou en bois naturel. L'utilisation de matériaux ayant l'aspect du bois apparent en façade sera préférée.

Clôtures :

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

Article A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur Ub.

Article A 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage..) doivent être préservés.

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et desserte, ainsi que les abords d'installations techniques liées à l'exploitation doivent être aménagés et entretenus.

Pour les **secteurs d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-23**, et pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable
- en cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

**Titre V -
Dispositions applicables aux zones Naturelles « N »**

CARACTÈRE DES SECTEURS N

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

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

La zone N comporte les secteurs suivants :

- **Nj** pour les jardins familiaux
- **Ngv** pour l'aire d'accueil des gens du voyage
- **NI** pour les secteurs de loisirs
- **Np** pour les parcs urbains et la mise en valeur des espaces naturels en milieu urbain
- **Nr** pour les réservoirs de biodiversité
- les **secteurs de taille et capacité d'accueil limité** (STECAL) suivant :
 - **STECAL n°1** correspondant à l'auberge des Lacs et à ses possibilités d'évolution
 - **STECAL n°4** correspondant aux gîtes de Sur le Coux et à ses hébergements insolites
 - **STECAL n°5** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté celles indiqués en N 2.

Notamment, **dans les secteurs d'intérêt écologique à protéger repérés au titre de l'article L151-23 et dans le secteur Nr**, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

- tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides
- toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental
- toute construction nouvelle

Dans les **secteurs d'intérêt paysager identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme** et dans les **secteurs d'intérêt écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction nouvelle, y compris liées à l'activité agricole sont interdites.

Dans les **secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016), sont interdits :

- toute nouvelle construction
- toutes extensions de construction ou toutes annexes
- tous terrassements et tous dépôts de matériaux

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié : Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Bâtiment patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 : Les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.

Edification des clôtures : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront autorisées que sous conditions :

Dans la zone N et l'ensemble des secteurs :

- Sont autorisés les **équipements publics ou d'intérêt collectif** à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Dans les secteurs d'intérêt écologique à protéger repérés au titre de l'article L151-23, ne sont admis que :

- Dans les secteurs de pelouses sèches (se reporter au diagnostic)
 - les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques
 - les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune
 - les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...)
 - les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés au titre de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable en Mairie. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale
- Dans les secteurs de zones humides (se reporter au diagnostic)
 - les travaux nécessaires à la bonne gestion de la zone humide
 - les travaux d'entretien des équipements existants (chemins, fossés, réseaux,...)
 - les clôtures de type agricole
 - la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou conservation des habitats naturels et des espèces sauvages
- Pour les secteurs boisés d'intérêt paysager et arbres isolés repérés au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :
 - toute intervention fera l'objet d'une déclaration préalable
 - leur abattage, arrachage, dessouchage est interdit, sauf impératif de sécurité
- Les **éléments de petit patrimoine** repérés au titre de l'article L151-19 doivent être préservés et mis en valeur. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite
- **Les aires de stationnement de véhicules** ouvertes au public, si elles sont liées à un équipement public ou d'intérêt collectif ou à un usage touristique
- Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée
- Dans les **secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en décembre 2016) : toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne

devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

- **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.
- **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport**, les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 6 septembre 2011 annexé au présent PLU
- Sauf dans les secteurs d'intérêt paysager à protéger repérés au titre de l'article L151-23 et dans les secteurs d'intérêt écologiques à protéger repérés au titre de l'article L151-23, les **abris pour animaux** de moins de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux et après travaux, et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

Dans la zone N :

- Pour les **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme, sont admis leur réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal, le caractère architectural du bâti et de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « évolution des constructions existantes ». Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal
- Pour les **constructions existantes à usage d'habitation**, dans la zone N et dans les secteurs sont admis :
 - les extensions des constructions, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site et la continuité des milieux, sous réserve de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « condition cumulatives pour l'évolution des constructions existantes ». La somme des extensions ne doit pas excéder 60 m² d'emprise au sol. L'enveloppe de référence du bâtiment étant celle à l'approbation du présent PLU
 - les annexes (accolées ou non) sous réserve du respect des conditions cumulatives édictées à l'alinéa « annexes »
- Le **changement de destination des constructions existantes** pour les bâtiments repérés au titre du L151-11-2° du Code de l'urbanisme est autorisé, sous réserve de respecter les conditions cumulatives citées à l'alinéa « condition cumulatives pour l'évolution des constructions existantes »
- **L'évolution des constructions d'habitation existantes** est admise sous réserve du respect des règles édictées ci-avant et sous les conditions cumulatives suivantes :
 - l'alimentation en eau potable est possible

- l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU
 - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
 - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération
 - le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m)
- **Les annexes** sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles doivent être implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale
 - elles doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale
 - leur nombre est limité à trois annexes et une piscine par unité foncière
 - les annexes (accolées ou non) ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par unité foncière
 - leur implantation ne compromet pas la qualité paysagère du site et la continuité des milieux
 - pour les bâtiments repérés patrimoniaux L151-19, seules les annexes non accolées sont autorisées
 - Les **affouillements ou exhaussements du sol** à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs pouvant être autorisés dans la zone et justifiés par des impératifs techniques

De plus, dans le secteur Nr, seuls sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, en protégeant les habitats naturels identifiés
- Les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels
- L'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt

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

- Les aménagements, installations et petites constructions liées et nécessaires à la fonction de parc urbain
- Les aires de stationnement

De plus, dans le secteur NI, sont admis :

- Les constructions et installations liées et/ou nécessaires aux équipements publics, notamment les équipements sportifs, culturels et de loisirs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère

De plus, dans le secteur Nj, seuls sont admis :

- Les **abris de jardin** dont l'emprise au sol est inférieure ou égale de 20 m², à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux et après travaux, et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel

De plus, dans le secteur Ngv, seules sont admises :

- Les **aires d'accueil des gens du voyage**, réalisées conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Dans le STECAL n°1 :

Seules sont admises les **évolutions de l'activité commerciale existante**, à savoir :

- aménagement de la construction existante à vocation de commerce
- extension de la construction dans la limite de 400 m² de surface de plancher ; l'enveloppe de référence du bâtiment étant celle à l'approbation du présent PLU
- annexes liées à la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (surface cumulée de l'ensemble des annexes à créer)

Dans le STECAL n°4 :

Seules sont admises les **évolutions de la construction existante**, à savoir :

- l'aménagement de la construction existante
- les extensions de la construction dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale ; l'enveloppe de référence du bâtiment étant celle à l'approbation du présent PLU
- les annexes fonctionnelles de la construction existante, dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (surface cumulée de l'ensemble des annexes à créer)
- les annexes touristiques et hébergements légers de loisirs, type « cabane dans les arbres » » dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (surface cumulée des dispositifs à créer.)
- une piscine

Dans le STECAL n°5 :

Seules sont admises :

- les **habitations et leurs annexes uniquement sous la forme d'une aire d'accueil des gens du voyage** conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code civil.

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

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

2. Voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Les voies privées se terminant en impasse, et desservant de plus de deux lots, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent aisément faire demi-tour.

3. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques et privées à usage exclusif des piétons et des cycles doivent répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de nettoyage des filtres seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Electricité

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

5. Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

6-2. Implantation

Le recul des bâtiments est fixé comme suit :

- retrait de 5 m minimum par rapport à la limite des voies publiques et les chemins ruraux
- retrait de 25 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD6 et RD19 hors agglomération pour les bâtiments principaux

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la route, suivant avis du gestionnaire de la voirie
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, caves...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Généralités

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

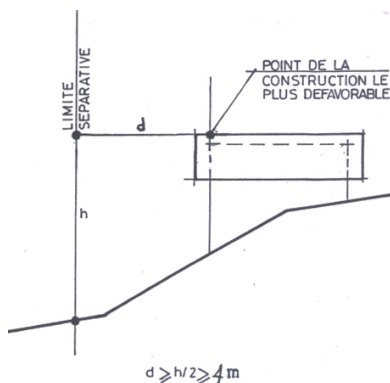
- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

7-2. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.



Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

7-3. Annexes

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

7-4. Recul par rapport aux cours d'eau

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1. Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches jusqu'à une profondeur de 1,20 m
- les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

8-2. Implantation des constructions principales

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

8-3. Implantation des annexes

Pour les constructions d'habitation :

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 m.

Les annexes seront implantées à 10 m maximum de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale
- entre annexes

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le **STECAL n°1**, l'emprise au sol totale (et cumulée) des constructions à créer ne devra pas excéder 460 m².

Dans le **STECAL n°4**, l'emprise au sol totale (et cumulée) des constructions (construction principale + annexes + « cabanes dans les arbres ») ne devra pas excéder 380 m². Pour mémoire, les piscines ne sont pas comptées dans l'emprise au sol selon la définition précisée dans les dispositions générales.

Dans le **STECAL n°5**, l'emprise au sol totale (et cumulée) des constructions ne devra pas excéder 80 m².

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Généralités

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

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

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

La hauteur est mesurée entre :

- tout point de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- tout point de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire

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

10-2. Hauteur des constructions

- pour les **bâtiments d'habitation** : les règles applicables sont celles de la zone Uc
- pour les **annexes non accolées** : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage
- **STECAL n°1** :
 - pour les **extensions des constructions existantes**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
 - pour les **annexes** : La hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux et après travaux.
- **STECAL n°4** :
 - pour les **extensions des constructions existantes**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale

- pour les **annexes fonctionnelles** : La hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux et après travaux.
- pour les **annexes touristiques et les hébergements légers de loisirs** : la hauteur du dispositif ne doit pas dépasser 4 m

- **STECAL n°5 :**

- la hauteur prise entre tout point de la toiture et le terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 4 m

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes : Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur Uh.

Article N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes : Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur Ub.

STECAL n°4 :

Les véhicules devront stationner à proximité du gîte (construction traditionnelle existante). Les véhicules sont interdits à proximité des « cabanes dans les arbres ».

Article N 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage..) doivent être préservés.

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et desserte, ainsi que les abords d'installations techniques liées à l'exploitation doivent être aménagés et entretenus.

Pour les **secteurs d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-23**, et pour les **secteurs boisés d'intérêt paysager repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable
- en cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

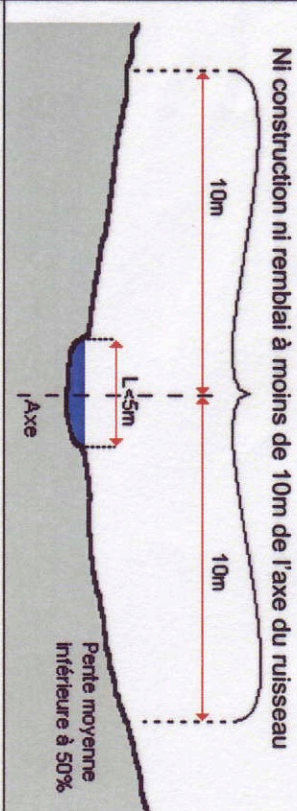
ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

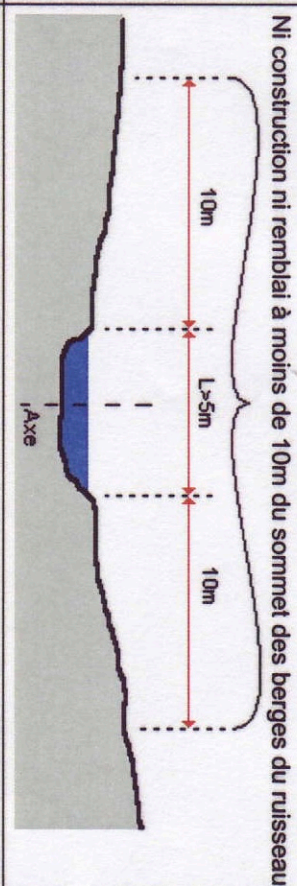
Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

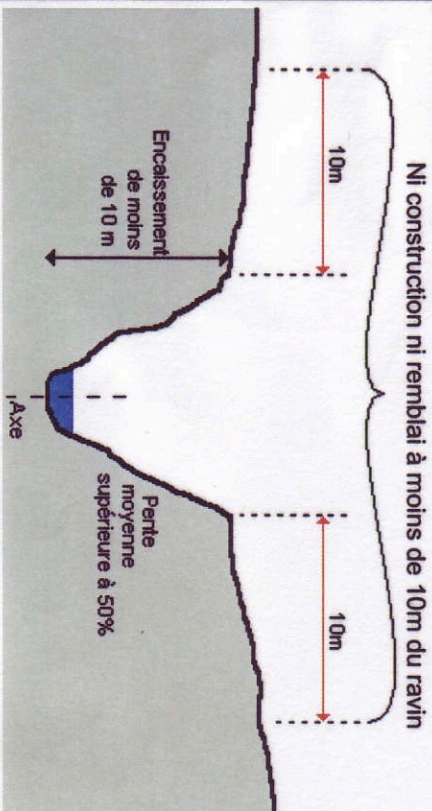
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%) Largeur du lit (L) inférieure à 5m



Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%) Largeur du lit (L) supérieure à 5m



Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur

