

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2m de l'alignement de la voie. Le long de la RD 1206 les constructions doivent respecter un recul de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie.

#### Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Toutefois, les annexes non accolées du bâtiment principal, peuvent être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 4 m à condition que la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3m (telle que définie au Titre I).

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

#### Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Règle générale :** La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées non closes, débords de toits non compris) doit être au moins égal à 8m.

Cette règle ne s'applique pas entre 2 constructions jumelées.

**Cas particulier :** les annexes non accolées au bâtiment principal devront respecter une distance minimale de 1 m par rapport à ce dernier.

#### Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

#### Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 8.50 m au faîtage pour les toitures avec pentes, et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

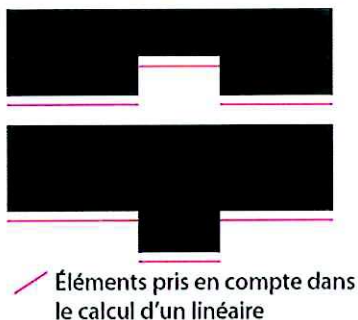
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

De plus, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 25 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Les décrochés de façade ne sont pas pris en compte, comme précisé sur le schéma ci-dessous



#### Mode de calcul du linéaire de façade



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

#### Article Uc 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

#### Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Pour toute opération de construction à dominante d'habitation, il est exigé des espaces végétalisés de pleine terre à hauteur de 60% de la surface du tènement.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé en plus : des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15% de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 15% s'ils sont paysagés.

Pour les opérations de constructions à usage artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

#### Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

#### Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

### **Extrait du rapport de présentation :**

*Elle correspond aux hameaux traditionnels (Chamenard, Couty...) dont la forme urbaine dominante est constituée de : bâti regroupé, compact, implantations en alignement, en ordre continu ou semi-continu).*

### **Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôts
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uh 2.
  - d'activité industrielle
  - de commerces
  - d'activités artisanales,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU**

### **Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uh 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public,
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en place de protections acoustiques le long de la RD 1206 et de la RD 903,
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation et sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.

*L'ensemble de la zone Uh est soumise à l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 1200 m2 de surface de plancher*



### Article Uh 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

### Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.



**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

**3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

**4 – Locaux communs des ordures ménagères**

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

**Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains**

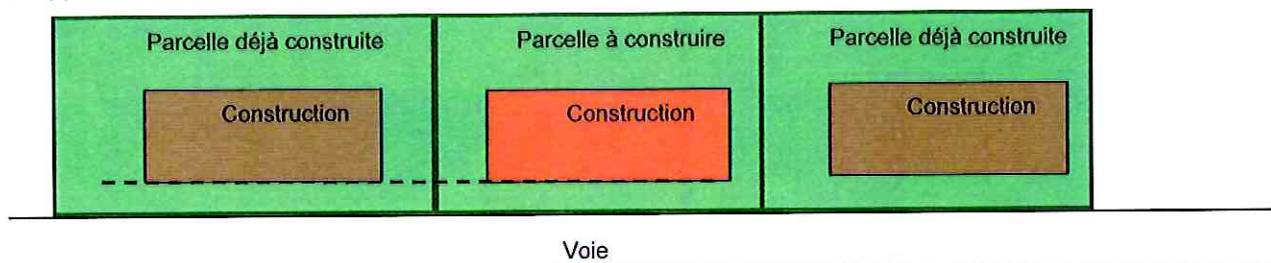
Non réglementé

**Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 0 à 5m à compter de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, et en respectant l'alignement formé par les façades sur rue des constructions adjacentes existantes donnant sur la voie.

Dans les secteurs où les constructions mitoyennes sont implantées avec un retrait plus important, un retrait supérieur à 5 m peut être admis. Dans ce cas la construction devra réaliser une continuité d'implantation avec au moins une des constructions adjacentes en linéaire sur rue et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie.



Pour les annexes à l'habitation : les règles d'implantation sont identiques



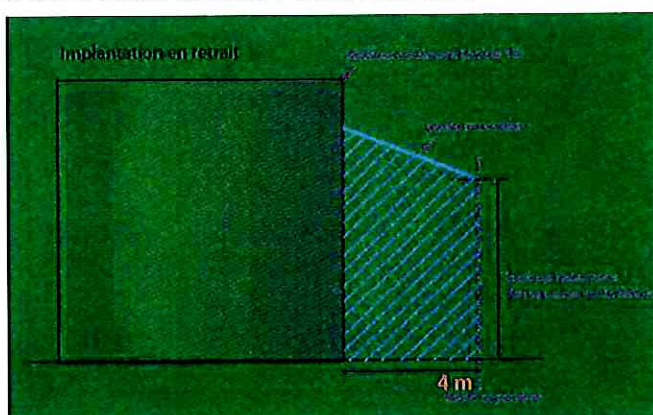
**Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Les façades sur rue des constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la rue. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 3m.

Les autres façades ne donnant pas sur rue s'implanteront :

- Soit dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : dans ce cas, la hauteur du bâti (telle que définie au Titre I) ne devra pas excéder :
  - Dans le cas d'une toiture à pan : 4 m à la sablière.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse : 4 m à l'acrotère.



*Schéma explicatif (à titre illustratif)*

- Soit avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

**Pour les annexes aux habitations :** l'implantation sera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.50m.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

**Article Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article Uh 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

**Article Uh 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8m, 8,50m et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.



En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article Uh 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### Article Uh 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération. **Toute tranche commencée est due.**

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

#### Article Uh 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Pour toute opération de construction **à dominante** d'habitation, il est exigé des espaces végétalisés de pleine terre à hauteur de 40% de la surface du tènement.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé **en plus** : des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ces ~~40%~~ **15%** s'ils sont paysagés.

Pour les opérations de constructions à usage artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales **qui** seront réalisées en plein air ~~seront devront être~~ intégrés dans un espace planté et paysager. ~~Les ouvrages de rétention des eaux pluviales-~~ Ils seront enherbés et plantés.

#### Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

#### Article Uh 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

#### Article Uh 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

### **Extrait du rapport de présentation :**

*Elle correspond à un secteur de gestion d'une entreprise de BTP présente dans l'espace rural. Ce site n'est pas destiné à devenir une zone d'activités. Il s'agit uniquement de gérer les besoins éventuels d'évolution de l'activité existante.*

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### 1) Les constructions à usage :

- Agricole,
- De piscines,
- d'habitation
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- de commerces
- d'hôtels
- artisanal
- industriel

#### 2) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

#### 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement,

#### 4) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes

#### 5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU**

### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les constructions à usage de stationnement uniquement s'il le stationnement est nécessaire à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone.
- Les extensions des constructions à usage d'activités artisanales, de bureau ou d'entrepôts présentes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum pour l'extension. La situation de référence est celle des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

### Article Ui 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

### Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

##### Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglomération) doit être respectée.

##### Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglomération) doit être respectée.



### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

#### Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

#### Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Le long de la RD 1206 les constructions doivent respecter un recul de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie.

Le long des autres voies, si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 5 m entre la voie et la construction à compter de l'alignement de la voie, ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysagé.

#### Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

La construction s'implantera avec un retrait minimal de 5m.

#### Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

#### Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 5 m au faitage de toiture,

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ui 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal: une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

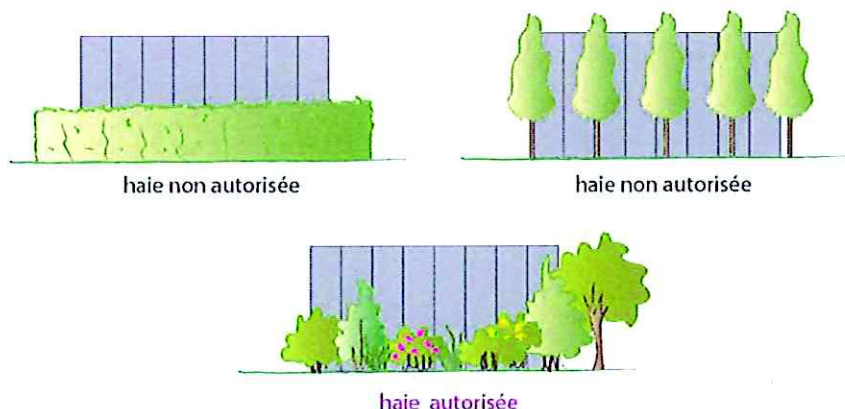
Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

**Toute tranche commencée est due.**

## Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 3 emplacements. Au-delà de 10 places alignées, des bandes plantées sont obligatoires pour fragmenter ces alignements.

Des rideaux de végétation sont imposés afin de masquer les constructions ou installations et les dépôts. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant



Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles limitrophes seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales ~~seront~~ **devront être** réalisés en plein air ~~seront~~ **devront être** intégrés dans un espace planté et paysager. ~~Les ouvrages de rétention des eaux pluviales~~ Ils seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

## Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

## Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

## Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Le PLU met en place :

- Une zone AUa ouverte à l'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat.
- Une zone AUe ouverte à l'urbanisation destinée à l'aménagement d'un P+R, d'infrastructure de rétention des eaux pluviales et d'une trame collective (parc, cheminement, espaces publics.
- La zone 1AU, fermée à l'urbanisation.

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### **Extrait du rapport de présentation :**

*Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.*

*La zone 1AU a une vocation principale d'habitat.*

### **Article 1AU -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

### **Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, uniquement s'ils sont liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU**

*La zone 1AU est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*



### Article 1AU 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

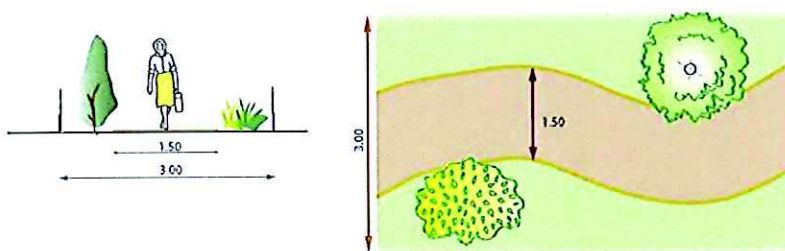
Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglomération) doit être respectée.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglomération) doit être respectée.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### 4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

## Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2m de l'alignement de la voie.

Le long de la RD 1206 les constructions doivent respecter un recul de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie.



**Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

**Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : dans ce cas, la hauteur du bâti (telle que définie au Titre I) ne devra pas excéder :
  - Dans le cas d'une toiture à pan : 4 m à la sablière.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse : 4 m à l'acrotère.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)



*Schéma explicatif (à titre illustratif)*

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

**Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

**Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

**Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

**Article 1AU 12 - Stationnement**

Non réglementé

Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 1AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article 1AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

### **Extrait du rapport de présentation :**

*Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*La zone AUa est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, une fois que 90 % de la surface de la zone Uar sera couverte par des permis de construire délivrés.*

*La zone AUa est partiellement soumise au risque d'inondation*

### **Article AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa 2.
  - d'activité industrielle
  - d'activités artisanales
  - d'entrepôts
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU**

### **Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation et sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

*La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*



### Article AUa 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.



### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### 4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

### Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, et en respectant l'alignement formé par les façades sur rue des constructions adjacentes existantes donnant sur la voie.

**Pour les annexes à l'habitation :** les annexes aux habitations s'implanteront en arrière des bâtiments sur rue.

### Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Les façades sur rue des constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la rue. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 3m.

Les autres façades ne donnant pas sur rue s'implanteront :

- soit dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : dans ce cas, la hauteur du bâti (telle que définie au Titre I) ne devra pas excéder :
  - Dans le cas d'une toiture à pan : 4 m à la sablière.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse : 4 m à l'acrotère.

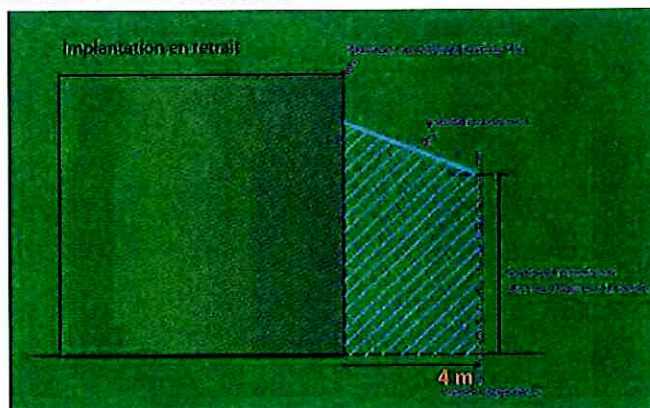


Schéma explicatif (à titre illustratif)

- soit avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)



**Pour les annexes aux habitations :** l'implantation sera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.50m.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

#### Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

#### Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder ~~13.50m~~ 12,50m pour les toitures avec pentes et ~~11.50m~~ 10,50m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### Article AUa 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé une 1.5 place par logement sur le tènement de l'opération (~~arrondi à l'entier supérieur~~). ~~Toute tranche commencée est due.~~

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

#### Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Il est exigé des espaces plantés de pleine terre à hauteur de 10% de la surface du tènement sauf pour les équipements d'intérêt collectif (dans ce cas non réglementés).

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air ~~seront~~ devront être intégrés dans un espace planté et paysager. ~~Les ouvrages de rétention des eaux pluviales- Ils~~ seront enherbés et plantés.



Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUa 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article AUa 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

## Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

*Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

### **Extrait du rapport de présentation :**

*La zone Aue est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.*

*La zone AUe est soumise au risque d'inondation*

### **Article AUe -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUe 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - Agricole et forestière
  - de stationnement non public.
  - d'activité industrielle
  - d'activités artisanales
  - d'entrepôts
  - de commerces,
  - d'hébergement hôtelier
  - d'habitation
  - d'annexes aux habitations
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU**

### **Article AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUe 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement, aires de stationnement s'il est public
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, ouvrages de rétention)

### **Article AUe 3 - Accès et voirie**

Non réglementé



#### Article AUe 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

#### Article AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

#### Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 0 à 5m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

#### Article AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite,
- soit avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

#### Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article AUe 9 - Emprise au sol

Non réglementé

#### Article AUe 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

#### Article AUe 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### Article AUe 12 - Stationnement

Non réglementé

#### Article AUe 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 4 places.

Il est exigé des espaces plantés de pleine terre à hauteur de 10% de la surface du tènement.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air **seront devront être** intégrés dans

un espace planté et paysager. ~~Les ouvrages de rétention des eaux pluviales.~~ Ils seront enherbés et plantés.

#### Article AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUe 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article AUe 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Extrait du rapport de présentation :**

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs particuliers :

- un secteur Ap de zone agricole inconstructible de protection du paysage ;

La zone A est partiellement concernée par des risques géologiques et d'inondation.

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

**Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel :** dans les corridors écologiques identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme: aucune construction n'est admise, de plus dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

**Dans le secteur A, sont admis sous conditions :**

- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes sous réserve que leur implantation soit indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation agricole telle que l'exploitation agricole est définie dans les dispositions générales, et sous réserve d'une localisation à proximité des bâtiments d'exploitation existants (sauf impératifs techniques ou fonctionnelles justifiées).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration et à autorisation,
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires et indispensables à l'activité agricole, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)
- Les serres et tunnels de production agricole
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles ne sont autorisés que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont pré-existants et sous les conditions cumulatives suivantes :
  - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation. Celle-ci sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans les dispositions générales.
  - Etre implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole préexistante et former un ensemble cohérent avec ces derniers.
  - Soit sous la forme d'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être accolés ou intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit des logements aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Un seul logement par exploitation est autorisé, sa surface de plancher ne peut excéder 180 m<sup>2</sup>.
  - La sortie du chemin d'accès à l'habitation sera commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).
- Les extensions des habitations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les aménagements et adaptations des constructions existantes



**Dans le secteur Ap sont admis sous conditions :**

- Pour les constructions existantes, seuls sont admis les aménagements sans changement de destination.
- Les serres et tunnels de production agricole
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs de fonctionnement du service (tels que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs etc.) non destinés à l'accueil des personnes, en dehors des éoliennes qui sont interdites, sont également autorisés les installations, ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières.

**Article A 3 - Accès et voirie**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

**VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

**Article A 4 - Desserte par les réseaux**

**1 - Eau :**

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement :**

**Eaux usées :**

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglomération) doit être respectée.



Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

**Eaux pluviales :**

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

**3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

**Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5 m, l'extension pourra se réaliser dans l'alignement du bâti existant.

**Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

**Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé



### Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

**La hauteur des constructions à usage d'annexes d'habitation est limitée au faîtage à 3 m.**

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 13 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

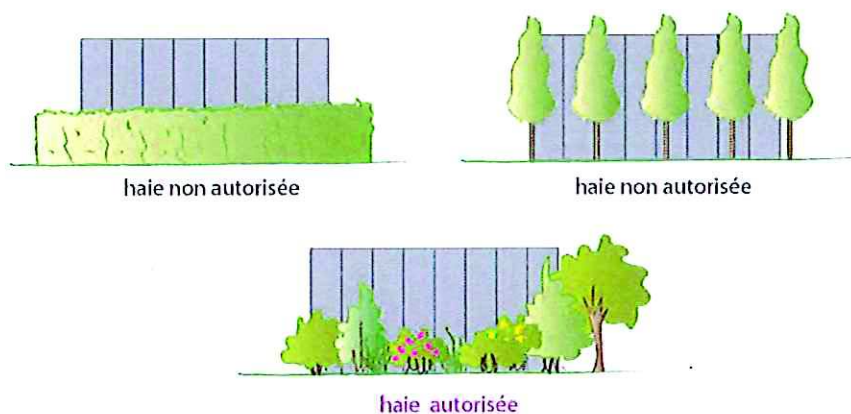
### Article A 12 - Stationnement

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

Pour les logements créés par changement de destination, il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. **Toute tranche commencée est due.**

### Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-19 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales **qui** seront réalisées en plein air **seront devront être** intégrés dans un espace planté et paysager. ~~Les ouvrages de rétention des eaux pluviales-~~ Ils seront enherbés et plantés.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article A 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article A16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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

Elle comporte /

- un secteur NI : correspondant aux activités de loisir
- un secteur Nh : permettant les hébergements et activités touristiques
- ~~— un secteur Ne de gestion des constructions existantes dans la zone naturelle~~
- un secteur Nv : correspondant à des terrains familiaux d'accueil des gens du voyage
- un secteur Ni de gestion des activités de BTP présentes sur le site

La zone N est partiellement concernée par des risques géologiques, et d'inondation.

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

**Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel :** dans les corridors écologiques identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme: aucune construction n'est admise, de plus dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

### 1 Dans les secteurs N

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les aménagements et installations permettant la valorisation des zones humides à condition qu'ils ne conduisent pas à détruire l'équilibre écologiques de ces milieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les extensions des habitations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU et de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les aménagements et adaptations des constructions existantes

### 2- Dans le secteur NI

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'extension des constructions existantes à usage d'accueil touristique ou de loisir sans hébergement dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

### 3- Dans le secteur Nh

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les bâtiments accessoires aux constructions d'hébergement touristique ou hôtelier dans la limite de 100m<sup>2</sup> au total de ces locaux accessoires, s'ils sont nécessaires à ces activités et s'ils sont situés à moins de 20 m de la construction principale.
- Les extensions des habitations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU et de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les aménagements et adaptations des constructions existantes



### **5 - dans le secteur Nv**

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'accueil des gens du voyage
- Les stationnements de caravanes

### **6- Dans le secteur Ni**

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les dépôts de matériaux nécessaires aux activités du BTP

### **Article N 3 - Accès et voirie**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le secteur Nh, une alimentation autonome est admise en l'absence de réseau public d'eau potable.

## 2 - Assainissement :

### Eaux usées :

#### Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

#### Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

### Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

## 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nouvelle, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Dans le secteur Nh, une alimentation autonome en particulier par des énergies renouvelables est admise en l'absence de réseau public.

### Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5 m, l'extension pourra se réaliser dans l'alignement du bâti existant.

Le long de la RD 1206 ce retrait est de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie, sauf dans la zone Nv objet d'une étude au titre de l'article L111-1-4. Dans ce secteur le retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de la voie est de 8 m.



#### Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

##### Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

##### Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- La construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de ~~4m~~ 2m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

#### Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

#### Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à ~~2,50m~~ 3 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### Article N 12 – Stationnement

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

Pour les logements créés par changement de destination, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

#### Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-19 font l'objet de

prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air ~~seront~~ devront être intégrés dans un espace planté et paysager. ~~Les ouvrages de rétention des eaux pluviales- Ils~~ seront enherbés et plantés.

De plus dans le secteur Nv, une lisière plantée et paysagée devra être plantée pour faire écran le long de la RD 1201.

#### Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article N 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article N 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

*L'article 11 comporte :*

*Le volet 11.1 s'appliquant à toutes les constructions*

*Le volet 11.2 comportant en plus du volet 11.1, des prescriptions s'appliquant aux constructions neuves.*

*Le volet 11.3 comportant en plus du volet 11.1, des prescriptions s'appliquant à la Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)*

*Le volet 11.4 comportant en plus du volet 11.1, des prescriptions s'appliquant aux bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activités*

### 11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

#### 11.1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : architectures néo-classiques, haciendas, provençales...)

*Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :*



*Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur-longueur).

#### 11.1.2/ Enduits et couleurs des façades

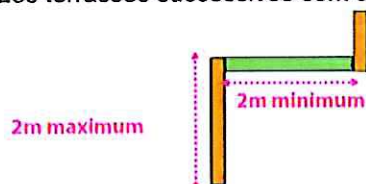
Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Le blanc pur est interdit en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

### 11.1.3/ Talus

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements et les remblaiements du terrain naturel ne doivent pas dépasser 2 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 2 m minimum par un espace végétalisé.



*schéma illustratif (à titre indicatif)*

La profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne peut excéder 2,80 m.

### 11.1.4/ Annexes aux habitations

Les annexes aux habitations seront de conception simple et d'aspect sobre.

La toiture sera en harmonie avec la construction principale et sera soit végétalisée soit d'une couleur choisie dans la palette mise en place pour la commune et figurant en annexe du PLU.

### 11.1.5/ Implantation par rapport au terrain naturel

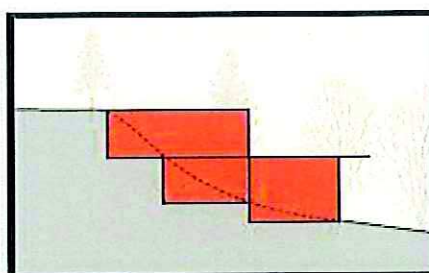
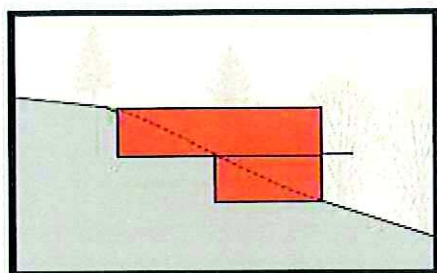
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

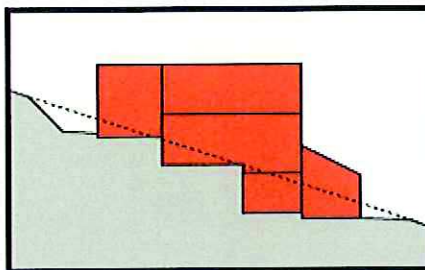
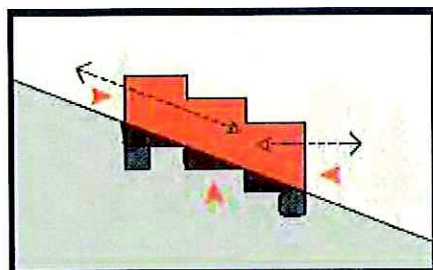
La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

- Par encastrement dans le terrain :

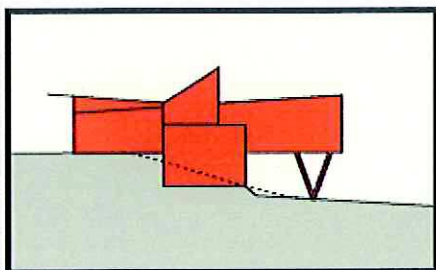


- En accompagnant la pente (étalement en cascade) :





- Ou en utilisant les pilotis :



De plus si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, la construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 8m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

#### 11.1.6/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique (ex : talus...)

- **Pour les constructions d'habitation :**

Pour toutes les clôtures, la couleur devra respecter la palette mise en place sur la commune, figurant en annexe du PLU.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une plantation de haies
- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,5 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

- **Pour les bâtiments d'activités non agricoles:**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 50 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Il est rappelé que la hauteur totale est limitée à 1,60m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,60m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

Les couleurs des treillis seront neutre et sombres (vert sombre, gris anthracite...)

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

- **Pour les constructions agricoles :**

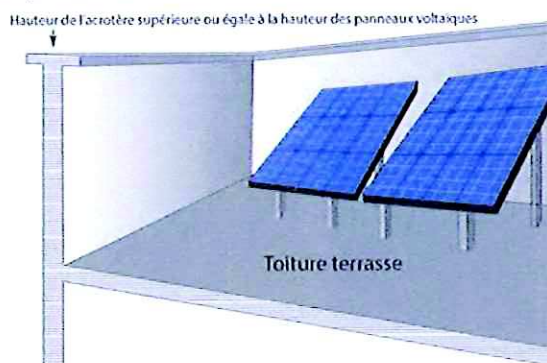
Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis à maille verticale. Les couleurs des treillis seront neutre et sombres (vert sombre, gris anthracite...)

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

### 11.1.7/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les tuiles photovoltaïques doivent être non réfléchissantes.
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.
- Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.
- Climatiseurs et pompes à chaleur
  - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
  - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets pour les ensembles d'habitation seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront enclos et habillés de façon à préserver les vues depuis la rue (écran végétal, enclos bois...).

### 11.1.8/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.



## 11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves

### 11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures terrasses sont admises uniquement si elles sont végétalisées. Toutefois, les toitures terrasses non végétalisées pourront être aussi autorisées à condition que leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.

Les toitures avec pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 40 et 60%. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, ou seront traitées en toitures terrasses. En tout état de cause, dans le cas d'un bâtiment avec une toiture à pans, ces derniers devront avoir une pente identique.

Les génoises sont interdites.

### 11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord compris entre 40 et 70 cm en façade et en pignon.

### 11.2.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles selon la palette établie pour la commune. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les vérandas pourront être différentes.

### 11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limités en nombre et en taille. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

### 11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdites

### 11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites.

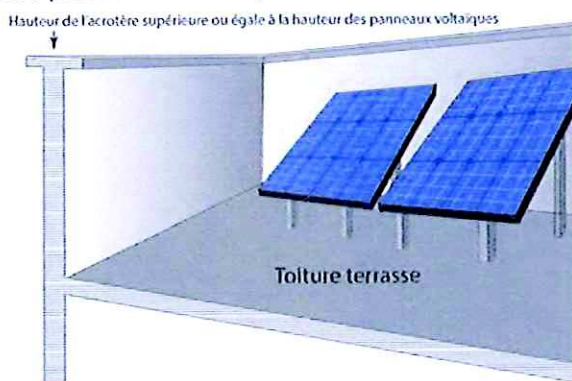
### 11.2.7/ Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois et végétalisées sont admises.

### 11.2.8/ Panneaux solaires

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les tuiles photovoltaïques doivent être non réfléchissantes.
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.
- Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



### 11.2.8/ Garages et box

Pour la zone AUa, les box pour les garages ne doivent pas être clos.



### 11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

**La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.**

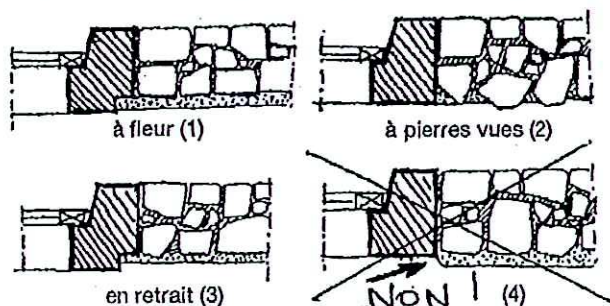
**11.3.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

*Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.*

#### 11.3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse. Si les murs sont rejointés : les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres



Source schéma: Maisons Paysannes de

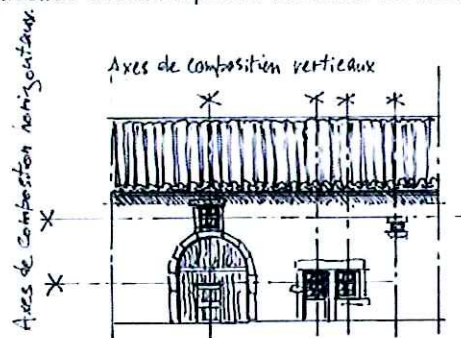
**11.3.3/ Les volets** battants sont imposés. Ils seront de teinte neutre respectant la palette établie pour la commune..

#### 11.3.4/ Toitures (pentes)

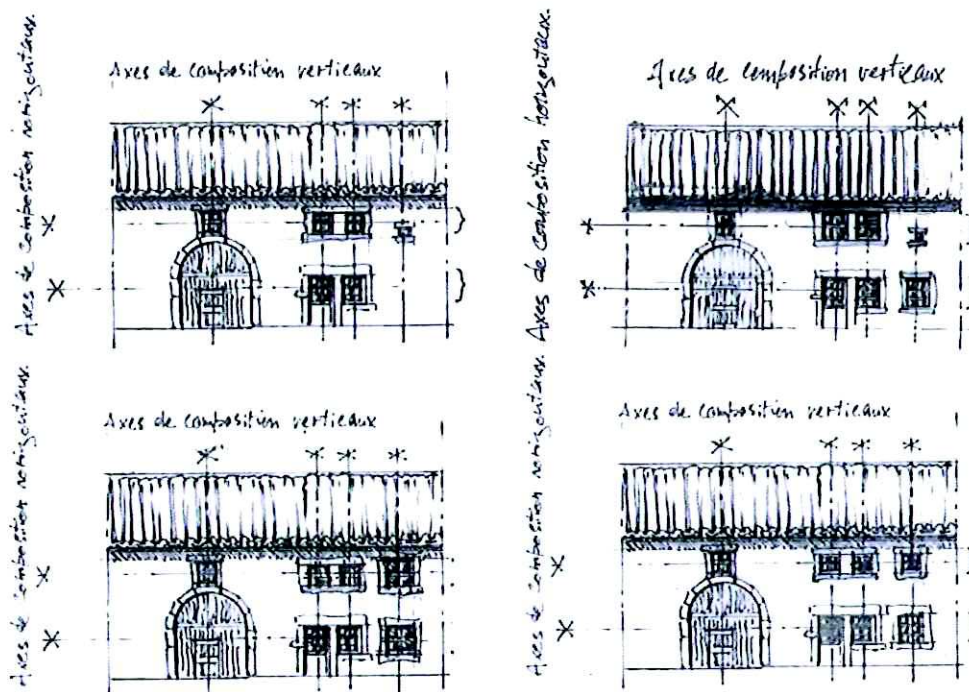
Leur pente doit être comprise 40 et 60%.

**11.3.5/ Les ouvertures :** les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions. La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :





### 11.3.6/Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel et respecter la palette établie pour la commune.

### 11.3.7/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

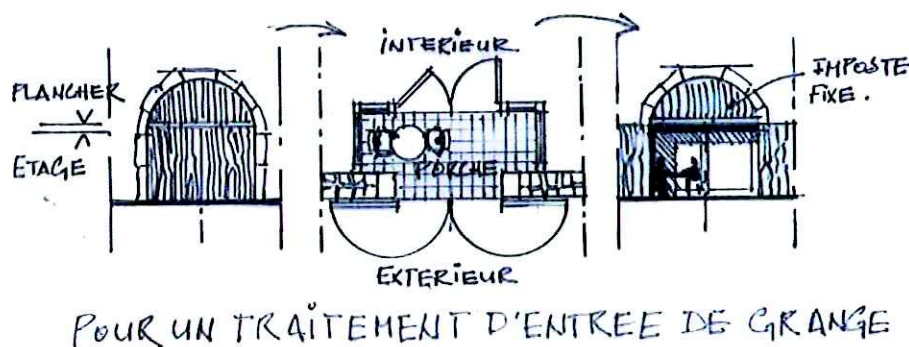
### 11.3.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites.

### 11.3.9/Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



## 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activités

### 11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).*

### 11.4.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 70 %, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

### 11.4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra respecter la palette de la commune consultable en mairie et figurant en annexe du PLU.

### 11.4.3/ Tunnels, chassis et serres

Les structures des tunnels, chassis, et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre..). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

### 11.4.4/ Bâtiments industriels ou artisanaux

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.