



NOTICE DE PRÉSENTATION

DOSSIER D'APPROBATION	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21/12/2017 APPROUVANT LE PLU
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11/04/2019
MAÎTRE D'OEUVRE DU PLU	URBEO URBANISME

INTRODUCTION	5
RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE	6
SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	7

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valleiry a été approuvé par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2017. Celui-ci n'a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 11/04/2019. Après plusieurs mois d'utilisation du document, il apparaît nécessaire de corriger le document d'urbanisme car il a été constaté :

- des difficultés d'application de règles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- des difficultés opérationnelles pour engager des aménagements sur plusieurs secteurs de la commune.

Ces problèmes d'application ne peuvent continuer à subsister et doivent être corrigés.

La commune de Valleiry a fait le choix de lancer une procédure de modification simplifiée afin de corriger ces problèmes apparus dans les pièces suivantes :

- pièce n°3. Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- pièce n°4.1.Règlement - pièce écrite,
- pièce n°4.2.Règlement - pièce graphique,

La procédure de modification simplifiée n°2 est définie par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Elle peut être mobilisée si elle ne rentre pas dans le champ d'une révision ou d'une modification de droit commun :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 c'est-à-dire quand le projet a pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (= quand un PLU tient lieu de Programme Local de l'Habitat).

2° Dans les cas de majoration des droits à construire (prévus à l'article L. 151-28) dans les secteurs où :

- le dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé (sans dépasser 20 %).
- les programmes de logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration du volume constructible (sans dépasser 50 %).
- les règles relatives au gabarit peuvent être modulées pour cause d'exemplarité énergétique ou environnementale (sans dépasser 30 %),
- la réalisation de programme de logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible (sans dépasser 30 %),

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 : Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées

De manière synthétique, le Plan Local d'Urbanisme de Valleiry fait l'objet des évolutions suivantes rappelées dans le tableau ci-dessous :

N°	Nature des corrections	Périmètres / Secteurs / Zones	Pièce du PLU concernée
1	Modification du sommaire de la pièce écrite du règlement	-	4.1.Reglement – pièce écrite
2	Ajout et précision de définitions dans le lexique (recul, retrait, RML)	Lexique	4.1.Reglement – pièce écrite
3	Correction de l'appellation "zone Ap" par "zone As"	Zones As	4.1.Reglement – pièce écrite
4	Modification de l'aspect des toitures	Article 2.2 – toutes zones	4.1.Reglement – pièce écrite 5.4.2.Nuancier communal de couleurs
5	Visibilité des dispositifs techniques depuis l'espace public	Article 2.3. - Toutes zones	4.1.Reglement – pièce écrite
6	Modification des règles de hauteur	Article 2.1. - Zones Usa, Usb, Use, AUsa, AUSe	4.1.Reglement – pièce écrite
7	Modification des règles sur : - les attiques, - la volumétrie des constructions	Article 2.1. - Zone UA, UB, Usa, Usb, Use, AUsa, AUSe	4.1.Reglement – pièce écrite
8	Modification de la grille et des modalités de stationnement	Article 2.4. - toutes zones	4.1.Reglement – pièce écrite
9	Exemption de l'application de l'article 2 pour toutes les zones pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.	Article 2 – toutes zones	4.1.Reglement – pièce écrite
10	Règles dérogatoires pour les équipements publics	Article 2 – Zones Use	4.1.Reglement – pièce écrite
11	Modification de l'étendue et de la programmation des secteurs de mixité sociale	Dispositions communes à toutes les zones	4.1.Reglement – pièce écrite 4.2.Reglement – pièces graphiques
12	Alignement du PLU sur le règlement communautaire de collecte des déchets	Article 3.2. - Zone UA, UB, Usa, Usb, Use, Aub, AUsa, AUSe, A, As	4.1.Reglement – pièce écrite
13	Création d'OAP secteur d'aménagement	Tous les articles – Zones U-OAP et AU-OAP	4.1.Reglement – pièce écrite
14	Précision des modalités d'ouverture à l'urbanisation	OAP n°F	3.0.OAP
15	Modification des occupations du sol interdites – secteur Vernay	U OAP Le Vernay – AUsa	4.1.Reglement – pièce écrite
16	Elargissement des types de modes doux traversant le secteur du Vernay	U OAP Le Vernay – AUsa	3.0.OAP – Schéma
17	Précision des densités minimales et maximales des programmes de logements	OAP n°1, 2, 3 OAP n°A, B, C	3.0.OAP
18	Modification du programme de d'aménagement et de construction de Prairie sous village Est	OAP n°D	3.0.OAP
19	Mise à jour des destinations des constructions	Dispositions générales	4.1.Reglement – pièce écrite
20	Modification d'appellation des zones AU	Dispositions générales	4.1.Reglement – pièce écrite
21	Interdiction de l'installation de caravanes de plus de 3 mois	Article 1.1. - Zones UA, UB	4.1.Reglement – pièce écrite
22	Modification des règles sur : - l'insertion des constructions dans la pente	Article 2.1. - Zone UA, UB, Aub	4.1.Reglement – pièce écrite
23	Simplification des règles de hauteur, de volumétrie et de gabarit des toitures	Article 2.1. - Zone Us et Aus	4.1.Reglement – pièce écrite
24	Suppression des règles de qualités architecturales, environnementales et paysagères	Article 2.2. - Zones Use	4.1.Reglement – pièce écrite

N°	Nature des corrections	Périmètres / Secteurs / Zones	Pièce du PLU concernée
25	Suppression d'un bâtiment protégé au titre du patrimoine local	Terrain localisé au 101 route de Saint-Julien-en-Genevois	4.2.Reglement – pièce graphique
26	Suppression des ER n°2 et 33 et mise à jour des ER		4.2.Reglement – pièce graphique
27	Suppression de la zone Nzh du Grand Pré (décision de justice)	Secteur Grand Pré	4.2.Reglement – pièce graphique
28	Modification des principes de l'OAP Environnement sur les espaces agricoles	Zone A	3.0.OAP
29	Changement de référence réglementaire pour les espaces verts protégés	Dispositions communes à toutes les zones	1.1.Rapport de présentation 4.1.Reglement – pièce écrite 4.2.Reglement – pièce graphique
30	Assouplissement des interdictions de certaines couleurs en façade	Toute la commune	4.1.Reglement – pièce écrite 5.4.2.Nuancier communal de couleurs

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La pièce écrite du règlement (pièce n°4.1. du PLU) est modifiée au niveau de son sommaire. La modification consiste à développer le contenu des chapitres 1 et 2 relatifs respectivement aux dispositions générales et aux dispositions communes à toutes les zones.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Cet ajout vise à apporter une meilleure lisibilité et un meilleur repérage dans le document écrit du règlement pour s'orienter plus directement vers les paragraphes concernés.

Avant la modification du PLU**SOMMAIRE**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	21
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	47
ZONE UA	51
ZONE UB	65
ZONE U-OAP	83
ZONE USa	87
ZONE USb	97
ZONE USE	107
ZONE USEH	117
ZONE USF	127
ZONE USr	131
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	135
ZONE AUb	139
ZONE AU-OAP	145
ZONE AUa	149
ZONE AUbb	155
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	161
ZONE A	165
ZONE AS	175
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	181
ZONE N	185
ZONE Nmi	189
ZONE NZH	193

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Le développement détaillé du sommaire n'emporte aucune incidence de droit et n'a pas d'impact territorial.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect de leurs orientations.

Après la modification du PLU

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	6
CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME	6
PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	6
LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNÉS PAR LE PLU	7
ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU	8
LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS	9
LISTE DES DESTINATIONS	16
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	21
PRESCRIPTIONS SECTORIELLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	22
PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	22
SECTEURS INCONSTRUCTIBLES LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES NATURELS	22
PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COURS D'EAU	22
ESPACES BOISÉS CLASSÉS	23
HAIES PROTÉGÉES	23
SECTEURS DE PRÉSERVATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	23
ESPACES VERTS PROTÉGÉS	23
PRESCRIPTIONS DE PRÉSERVATION DU BÂTI	24
SECTEURS DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI	24
RECU IMPOSÉ POUR LES IMPLANTATIONS BÂTIES	24
PÉRIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE	24
PRESCRIPTIONS DE MISE EN ŒUVRE DE PROJETS	24
SECTEURS SOUMIS À OAP «SECTORIELLES»	24
SECTEURS SOUMIS À OAP «SECTEURS D'AMÉNAGEMENT»	24
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	24
ITINÉRAIRES PÉDESTRES À CONSERVER	25
PÉRIMÈTRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES RENFORCÉES	25
SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE	25
PÉRIMÈTRE DE PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE	25
ARTICLE 2.2. (TOUTES ZONES) QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	26
ARTICLE 2.4 (TOUTES ZONES) - STATIONNEMENT	30
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
ZONE UA	37
ZONE UB	51
ZONE U-OAP	69
ZONE U _A	77
ZONE U _B	87
ZONE U _{Se}	97
ZONE U _{SeN}	107
ZONE U _{Sf}	117
ZONE U _{Sr}	121
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	125
ZONE AU _B	129
ZONE AU-OAP	135

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Il est ajouté dans le lexique des termes utilisés, listés dans les dispositions générales du PLU, des paragraphes complémentaires précisant les notions de «recul», «retrait» et de RML (Résidences Mobiles de Loisirs).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le règlement graphique identifie «des reculs imposés pour les implantations bâties». La pièce écrite du règlement mentionnait ce recul imposé par la définition lexicale de l'alignement. La définition du recul ne comprenait pas cette notion. L'ajout du paragraphe mentionné vise à mettre en adéquation la notion de «recul imposé» avec la définition de recul. De plus, la notion de retrait est distinguée de celle de recul pour lever les ambiguïtés quant à l'application des règles.

Avant la modification du PLU

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

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

Recul ou retrait = Distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Le recul représente l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

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

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

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

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

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

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

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

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

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

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

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

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

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La correction n'emporte aucun effet territorial supplémentaire.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect de leurs orientations.

De même pour lever les ambiguïtés, les RML sont distinguées des résidences démontables constituant un habitat permanent. Ces nouvelles définitions devraient permettre de mieux encadrer les différentes formes d'habitat léger qui se présentent sur le territoire.

Après la modification du PLU

Recul = Distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou d'un alignement. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites par rapport au nu extérieur des façades sans tenir compte des éléments en saillie (corniche, bandeau, balcon, oriel...) sauf si ces derniers ont une largeur supérieure à 1,00 mètre. Le recul représente l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies. Toutes les voies et emprises publiques sont à considérer. En cas de difficulté technique, seule la voie d'accès principale au terrain constituera la référence de recul.

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

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

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

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

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

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

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

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le terme «zones Ap» figurant dans l'introduction du règlement de la zone As (page 177 de la pièce écrite) est remplacé par le terme «zones As».

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'introduction du règlement de la zone As mentionnait que : «Les zones Ap correspondent aux secteurs de la commune présentant des qualités agronomiques et paysagères nécessitant une préservation stricte des terres agricoles. Toute construction ou installation y compris agricole est interdite.» Les zones Ap n'existent pas dans le PLU de Valleiry, il s'agit d'une erreur matérielle. La dénomination «zones Ap» est remplacée par «zones As».

Avant la modification du PLU

ZONE AS

Les zones Ap correspondent aux secteurs de la commune présentant des qualités agronomiques et paysagères nécessitant une préservation stricte des terres agricoles. Toute construction ou installation y compris agricole est interdite.
Les règles applicables en zone As sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

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

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

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels,
- les changements de destination sauf ceux nécessaires au développement des outils d'exploitation agricoles et ceux identifiés au règlement graphique,
- les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction,
- les piscines,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les dépôts de matériels et déchets inertes.

Sont interdits en outre :

- toute réhabilitation de bâtiment existant dont l'efficacité énergétique serait inférieure au label BBC (Bâtiment Basse Consommation), soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m²/an.

Sont autorisés sous condition :

- une seule extension de 20m² d'emprise au sol au bâtiment principal existant à compter de la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne reçoivent pas du public et s'ils sont compatibles avec le caractère agricole de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

Sont autorisés sous condition dans le Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) délimité au règlement graphique au titre de l'article L.151-13 :

- les aires d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage de moins de 50 emplacements, et les constructions qui y sont liées.

AS.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La correction n'emporte aucun effet territorial, elle vise à corriger une erreur matérielle.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect de leurs orientations.

Après la modification du PLU

ZONE AS

Les zones As correspondent aux secteurs de la commune présentant des qualités agronomiques et paysagères nécessitant une préservation stricte des terres agricoles. Toute construction ou installation y compris agricole est interdite.
Les règles applicables en zone As sont définies dans les articles suivants, de même s'appliquent les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement (pages 21 à 45). Pour rappel, les termes techniques (annexe, limite principale, mur de soutènement...), leur application et interprétation sont définis dans le lexique (pages 9 à 15)

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

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

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels,
- les changements de destination sauf ceux nécessaires au développement des outils d'exploitation agricoles et ceux identifiés au règlement graphique,
- les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction,
- les piscines,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les dépôts de matériels et déchets inertes.

Sont interdits en outre :

- toute réhabilitation de bâtiment existant dont l'efficacité énergétique serait inférieure au label BBC (Bâtiment Basse Consommation), soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m²/an.

Sont autorisés sous condition :

- une seule extension de 20m² d'emprise au sol au bâtiment principal existant à compter de la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne reçoivent pas du public et s'ils sont compatibles avec le caractère agricole de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

Sont autorisés sous condition dans le Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) délimité au règlement graphique au titre de l'article L.151-13 :

- les aires d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage de moins de 50 emplacements, et les constructions qui y sont liées.

AS.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La pièce écrite du règlement comprend un chapitre relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ce chapitre contient des dispositions sur l'aspect des toitures applicables à toutes les zones du PLU. Il est rajouté après le paragraphe «les toitures en grands éléments de plaques ondulées et les toitures en feuilles (type shingle) sont interdites» la mention suivante : « sauf pour les zones USa, USb, USe, USen, USf, AUa, AUb ».

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les zones USa, USb, USe, AUa et AUb sont des zones spécialisées vouées à accueillir des activités économiques et/ou des équipements publics. Le règlement sur l'aspect des toitures impose que : «Seules sont autorisées des couvertures en petits éléments présentant un aspect « tuile plate » ou «tuile mécanique»». Il interdit «les toitures en grands éléments de plaques ondulées et les toitures en feuilles (type shingle)» quelle que soit la zone. La modification du règlement vise à assouplir les règles architecturales pour les zones économiques au regard de l'importance des surfaces de toiture concernées et du poids financier que revêt cet aspect architectural mais aussi à assurer la faisabilité des différents programmes économiques.

Avant la modification du PLU**DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES****QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE (ARTICLE 2.2. TOUTES ZONES)****Traitement et aspect de la façade et de la toiture**

• Pour toutes les constructions (nouvelles et existantes)

Composition de façade et de volume

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

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

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

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

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

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.

Couleurs des façades

Le traitement des façades se référera au nuancier de couleurs communal en annexe du PLU.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9010) est interdite. Toutes les menuiseries d'une construction doivent adopter une couleur unique.

Aspect des toitures

Seules sont autorisées des couvertures en petits éléments présentant un aspect « tuile plate » ou «tuile mécanique». Les tuiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont proscrites. Les toitures en grands éléments de plaques ondulées et les toitures en feuilles (type shingle) sont interdites.

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

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

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

Les antennes

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Le changement de règle aura des répercussions directes, à l'entrée de ville Est de Valleiry, sur l'aspect des toitures (couleurs, teintes, aspect architectural) des nouveaux bâtiments mais aussi des bâtiments qui feront l'objet de réhabilitation. Les nouvelles règles conduisent à maintenir l'aspect des toitures actuelles.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH et SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

L'ensemble des règles de l'article 2 :

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

ne s'applique pas dans toutes les zones (à l'exception de la zone USe) aux équipements collectifs et de services publics.

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

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour toutes les constructions (nouvelles et existantes)

Composition de façade et de volume

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

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

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

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

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

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.

Couleurs des façades

Dans les zones UA et dans les secteurs de protection du patrimoine bâti, le traitement des façades des bâtiments doit se référer au nuancier de couleurs communal en annexe du PLU. ~~La couleur blanche en façade (RAL9010) et pour les menuiseries est interdite.~~

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

Aspect des toitures

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

Les tuiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont prosrites ; les toitures en grands éléments de plaques ondulées, ~~bac acier~~ et les toitures en feuilles (type shingle) sont interdites sauf pour les zones USA, USB, USE, USen, USf, AUSA, AUSb. Les toitures comportant un ou plusieurs versants doivent présenter un débord de 80 cm minimum.

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

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

Les antennes

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

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

En outre, il est rajouté un paragraphe dans la pièce écrite du règlement de la zone agricole A que :

«Pour les bâtiments à destination d'habitation, seules sont autorisées des couvertures en petits éléments présentant un aspect « tuile plate » ou « tuile mécanique ».

Pour les bâtiments d'exploitation agricole ou assimilés, les toitures en petits ou en grands éléments (plaques ondulées, feuilles type shingle) sont autorisées.

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

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La zone A ne comportait pas de règles sur la physionomie ou l'aspect esthétique des toitures. De plus, aucune distinction n'était opérée entre les bâtiments d'habitation et ceux d'exploitation. La nouvelle réglementation vise à clarifier la portée de règles selon les types de destination et à déterminer un aspect architecturale pour les bâtiments agricoles pouvant être perceptibles dans le paysage. Les règles d'aspect s'alignent sur celles observées pour les grands bâtiments à vocation économique.

Avant la modification du PLU

ZONE A

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

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

Gabarit du volume et de la toiture

- Pour les bâtiments agricoles

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12,50 mètres à l'égoût du toit à compter du sol naturel.

Les toitures doivent être à double pans et avoir une inclinaison comprise entre 20 et 40%. Par dérogation, cette règle ne s'applique pas aux serres agricoles.

- Pour les bâtiments à destination d'habitation

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 9,30 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.

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

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

Les toitures doivent être à double pans et avoir une inclinaison comprise entre 40 et 60%.

- Pour les autres destinations, ouvrages et installations

La hauteur maximum est limitée à 12,50 mètres en tout point.

Les constructions doivent épouser la pente naturelle des terrains. Les terrassements, déblais et remblais doivent être limités à 0,50 mètre maximum.

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour la construction de bâtiments agricoles

Toute nouvelle construction ou installation doit adopter des couleurs sombres et mats. Les constructions doivent être monochromes ou bichromes.

Les façades doivent montrer une unité de traitement, en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

- Pour la réhabilitation de bâtiments existants (toute destination)

Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

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

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

Les édifices et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

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

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

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

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

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

Les panneaux solaires réalisés en toiture ne pourront occuper la moitié supérieure de la toiture. Ils ne devront pas être visibles de l'espace public et devront s'inscrire dans le plan de toiture où ils sont posés.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La nouvelle règle devrait simplifier, faciliter et harmoniser l'aspect des toitures dans le paysage valleyrien.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH et SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE A

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

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

Gabarit du volume et de la toiture

- Pour les bâtiments agricoles
La hauteur maximum des constructions est limitée à 12,50 mètres à l'égout du toit à compter du sol naturel.
Les toitures doivent être à double pans et avoir une inclinaison comprise entre 20 et 40%. Par dérogation, cette règle ne s'applique pas aux serres agricoles.

- Pour les bâtiments à destination d'habitation
La hauteur en façade des étages droits est limitée à 9,30 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres entre le point bas avant travaux et le point le plus haut.
Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur maximale supérieure au bâtiment existant.
Les édifices de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.
Les toitures doivent être à double pans et avoir une inclinaison comprise entre 40 et 60%.

- Pour les autres destinations, ouvrages et installations
La hauteur maximum est limitée à 12,50 mètres en tout point.

Les constructions doivent épouser la pente naturelle des terrains. Les terrassements, déblais et remblais doivent être limités à 0,50 mètre maximum.

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour la construction de bâtiments agricoles
Toute nouvelle construction ou installation doit adopter des couleurs sombres et mats. Les constructions doivent être monochromes ou bichromes.
Les façades doivent montrer une unité de traitement, en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.
- Pour la réhabilitation de bâtiments existants (toute destination)
Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. Toutes les menuiseries d'une construction doivent adopter une couleur unique.
L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.

Aspect des toitures

Pour les bâtiments à destination d'habitation, seules sont autorisées des couvertures en petits éléments présentant un aspect « tuile plate » ou « tuile mécanique ».
Pour les bâtiments d'exploitation agricole ou assimilés, les toitures en petits ou en grands éléments (plaques ondulées, bac acier, feuilles type shingle) sont autorisées.
Les règles concernant l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux annexes.

Les édifices et gaines techniques

Les édifices techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être obligatoirement installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
Les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés.
Les panneaux solaires réalisés en toiture ne pourront occuper la moitié supérieure de la toiture. Ils ne devront pas être visibles de l'espace public et devront s'inscrire dans le plan de toiture où ils sont posés.

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La pièce écrite du règlement comprend un chapitre relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ce chapitre contient des dispositions sur l'installation des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, applicables à toutes les zones du PLU. La ligne «visible depuis l'espace public» est supprimée. La ligne suivante est ajoutée : «...devra avoir un aspect mat, non brillant.»

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La pose de panneaux solaires en toiture s'avère, au niveau opérationnel, complexe s'il s'agit d'éviter leur visibilité depuis l'espace public ; l'espace public pouvant correspondre à des rues adjacentes comme à des squares éloignés. Le principe de non visibilité depuis l'espace public, s'il demeure, est assoupli pour prendre en compte le contexte architectural et technique des projets.

Avant la modification du PLU**ZONE Ua****Ua.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

Ua.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Végétalisation des parcelles**

30% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger, potager).
Au moins 40m² d'espaces végétalisés doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.
Au moins 60 % des espaces de pleine terre doivent être d'un seul tenant.

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

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

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

Seront plantés :

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

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

Nature des plantations

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

Traitement des clôtures

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

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

Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Ua.2.4. STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés**

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification de la règle devrait faciliter la réalisation de panneaux solaires dans les différentes zones tout en limitant les impacts visuels (brillance) perceptibles depuis l'espace public, notamment dans les secteurs sensibles du point de vue patrimonial et assurer une intégration architecturale des panneaux solaires.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH et SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE U_A

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

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

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

Végétalisation des parcelles

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

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

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

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

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

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

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

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

Nature des plantations

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

Traitement des clôtures

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

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

Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) **devra avoir un aspect mat et non brillant.**

U_A.2.4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans l'ensemble des zones urbaines spécialisées (USa, USB, USE, AUSA, AUSb), la ligne «les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur maximale supérieure au bâtiment existant» est supprimée. De même que celle portant sur le calcul de la hauteur intégrant les édicules de toit.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La modification du règlement vise à opérer une égalité de traitement sur la hauteur admissible entre les nouveaux bâtiments pouvant être construits et les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'une extension.

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

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

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

Volume des constructions

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

Emprises au sol bâties

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter soit :

- une toiture à double pans dont :
 - l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % si le bâtiment présente une longueur de façade inférieure à 15 mètres,
 - l'inclinaison de pente doit être comprise entre 20 et 40 % si le bâtiment présente une longueur de façade supérieure à 15 mètres.
- une toiture terrasse. Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées.

Hauteur des constructions et installations

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

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

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

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification ne présente pas d'incidence majeure sur la physionomie des toitures des bâtiments pour les différentes zones.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE USa

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

USa.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Hauteur des constructions et installations

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

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

Volume des constructions

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

Emprises au sol bâties

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

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter :

- une toiture à double pans dont :
 - l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % si le bâtiment présente une longueur de façade inférieure à 15 mètres ;
 - l'inclinaison de pente doit être comprise entre 20 et 40 % si le bâtiment présente une longueur de façade supérieure à 15 mètres ;
- une toiture terrasse. Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées ;
- une autre forme de toiture répondant à un parti architectural justifié.

Les installations techniques collectives ou de services publics peuvent déroger aux règles de l'article 2.1.

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

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Les attiques qui étaient interdits dans le PLU initial sont désormais autorisés moyennant le respect de conditions de positionnement (mentionnées ci-dessous). La règle sur la volumétrie des bâtiments mesurant plus de 15 mètres de long est également remaniée pour ne plus distinguer des volumes de hauteur différente.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'assouplissement des règles sur les attiques visent à injecter une dose de contemporanéité et des solutions de confort supplémentaire pour les habitants résidant dans les derniers étages d'une construction. Afin d'éviter les interprétations, la règle portant sur des bâtiments de plus de 15 mètres est encadrée de telle manière à ce tout nouveau bâtiment ne puisse dépasser 25 mètres de longueur.

Avant la modification du PLU**ZONE UA****UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)****Hauteur des constructions**

- Pour toute construction ou extension

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

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

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

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

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

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

- Pour les autres installations et ouvrages

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

- Pour les annexes

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

Volume des constructions

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

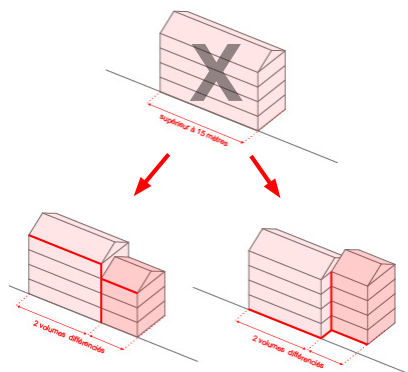
Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée.

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

Emprises au sol bâties

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

DÉCOMPOSITION DES VOLUMES BÂTIS SI LA FAÇADE SUR RUE EST SUPÉRIEURE À 15 MÈTRES



INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification pourrait avoir pour incidence de modifier la physionomie des toitures des bâtiments des différentes zones.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE Ua

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

Hauteur des constructions

- Pour toute construction ou extension
La hauteur minimale des constructions est fixée à R+1.
La hauteur en façade des étages droits est limitée à R+3 sans pouvoir dépasser 11,80 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale en tout point est fixée à 15,00 mètres.
Pour les parcelles inscrites dans un périmètre de protection du patrimoine délimité au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou frappées d'une ligne de recul, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres.
La hauteur est mesurée au droit de la façade «aval» du volume bâti lorsque la construction s'inscrit dans une pente.
Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.
Les édifices de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.
• Pour les autres installations et ouvrages
La hauteur maximale est limitée à 15,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

Pour les annexes

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

Volume des constructions

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

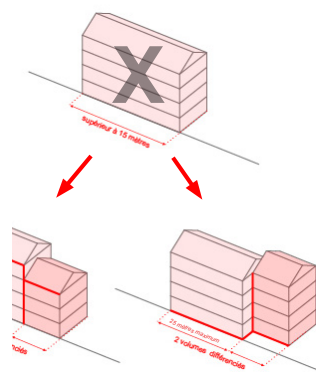
Toute construction **comportant 2 logements ou plus, et** présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée **et de longueur maximum de 25 mètres linéaires.**

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

Emprises au sol bâties

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

DÉCOMPOSITION DES VOLUMES BÂTIS SI LA FAÇADE SUR RUE EST SUPÉRIEURE À 15 MÈTRES



DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Plusieurs amendements sont apportés aux règles de stationnement :

- la suppression d'une règle obsolète sur l'acquittement d'une participation financière,
- la simplification sur la localisation des futurs stationnements (soit intégrés au bâti, soit à réaliser en extérieur).
- les surfaces de stationnement en extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables,
- l'imposition d'espaces dédiés au vélo pour les programmes de 2 logements ou plus,
- la simplification de la grille définissant le nombre d'emplacements de stationnement,
- l'arrondissement des chiffres décimaux au nombre entier le plus proche.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les aménagements visant à sécuriser les emplacements de vélo ont été jugés comme trop contraignant pour les petits programmes immobiliers (correspondant principalement aux maisons individuelles). Ces types de logement peuvent en effet assurer la sécurité des vélos sans engager d'aménagements spécifiques.

Pour faciliter la mise en oeuvre opérationnelle, la règle pour calculer le nombre de stationnement à réaliser est simplifiée.

Avant la modification du PLU

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

RÈGLES MINIMALES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À TOUTES LES ZONES (ARTICLE 2.4 TOUTES ZONES)

Stationnement des véhicules motorisés

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

• Pour les nouvelles constructions

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

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

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

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

• Pour les constructions existantes

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

- réalisées sur un terrain support situé dans un périmètre de 300 mètres de la construction existante,
- inscrites dans le cadre d'une concession à long terme d'un parc public ou privé de stationnements,
- acquittées sous la forme d'une participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement.

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

Caractéristiques des emplacements de stationnement

Les surfaces de stationnement doivent être réalisées soit :

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

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Sauf disposition contraire mentionnée dans le règlement propre de chaque zone, les surfaces de stationnement extérieur, non

couvertes, doivent représenter 25% maximum des emprises au sol construites.

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

Stationnement des cycles

• Pour les nouvelles constructions

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos (et poussettes) d'un minimum de 3m².

Par tranche de 50m² de SDP, il doit être réservé 1,5 m² d'emplacements pour le stationnement des vélos.

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

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

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

• Pour les constructions existantes

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

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

RÈGLES MINIMALES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION		
• Logement	• 2 places par logement	
• Hébergement	• + 1 place visiteur par tranche de 4 logements	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
• artisanat	• 1 place par tranche de 60 m² SDP	
• commerce de détail	• 1 place par tranche de 25 m² SDP	
• restauration	• 1 place par tranche de 10 m² SDP	
• commerce de gros	• 1 place par tranche de 100 m² SDP	
• services	• 1 place par tranche de 30 m² SDP	
• hébergement hôtelier et touristique	• 1 place par tranche de 15 m² SDP	
• autres activités de service	• 1 place par tranche de 30 m² SDP	
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
• locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	• 1 place par tranche de 30 m² SDP	
• locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
• établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	• 1 place par tranche de 40 m² SDP	Les emplacements de stationnement dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).
• salles d'art et de spectacles,		
• équipements sportifs		
• autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
• industrie	• 1 place par tranche de 100 m² SDP	
• entrepôt	• 1 place par tranche de 30 m² SDP	Les emplacements de stationnement dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).
• bureau		
• autres activités secondaires ou tertiaires	• 1 place par tranche de 100 m² SDP	

Règles de calcul :

- la surface moyenne considérée pour un emplacement de stationnement est de 15m² minimum.
- après application des règles ci-dessus, les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur (exemple : 6,4 places de stationnement conduisent à la réalisation de 7 places).

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Cette modification donne davantage de marges de manoeuvre en terme de réalisation selon les contraintes des terrains. Elle peut conduire à la diminution d’une place de stationnement par programme immobilier, et globalement à diminuer le poids de la voiture dans le parc de logements.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n’impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux de l’Arve).

<

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Il est rajouté dans l'article 2 portant sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, applicables à toutes les zones que (à l'exception de la zone Use) toutes les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'ajout de ce paragraphe vise à ne pas contraindre l'implantation d'ouvrages ou d'installations présentant un intérêt pour les services publics (transformateur électrique, téléphonie, communication numérique...) mais aussi la réalisation d'équipements publics (construction neuve ou réhabilitation).

Avant la modification du PLU

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour toutes les constructions (nouvelles et existantes)

Composition de façade et de volume

L'architecture des constructions neuves devra privilégier les effets de continuité du point de vue de la composition des façades, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, calpinage...). Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

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

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

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

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.

Couleurs des façades

Le traitement des façades se référera au nuancier de couleurs communal en annexe du PLU.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9010) est interdite. Toutes les menuiseries d'une construction doivent adopter une couleur unique.

Aspect des toitures

Seules sont autorisées des couvertures en petits éléments présentant un aspect « tuile plate » ou « tuile mécanique ». Les tuiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont prosrites. Les toitures en grands éléments de plaques ondulées et les toitures en feuilles (type shingle) sont interdites.

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

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

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

Les antennes

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

L'ajout de cette dérogation facilite les implantations d'ouvrages et d'installations collectives ou de service public mais elle peut impacter la physionomie des linéaires urbains par la rupture d'implantation de ces ouvrages avec le reste de la rue, et globalement avec le contraste que cela peut générer en termes d'architecture.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

L'ensemble des règles de l'article 2 :

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

ne s'applique pas dans toutes les zones (à l'exception de la zone USe) aux équipements collectifs et de services publics.

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

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour toutes les constructions (nouvelles et existantes)

Composition de façade et de volume

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

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

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

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

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

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.

Couleurs des façades

Dans les zones UA et dans les secteurs de protection du patrimoine bâti, le traitement des façades des bâtiments doit se référer au nuancier de couleurs communal en annexe du PLU. **La couleur blanche en façade (RAL 9010) et pour les menuiseries est interdite.**

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

Aspect des toitures

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

Les toiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont proscrites ; les toitures en grands éléments de plaques ondulées, **bac acier** et les toitures en feuilles (type shingle) sont interdites sauf pour les zones USA, USB, USE, USen, USf, AUSA, AUSb. Les toitures comportant un ou plusieurs versants doivent présenter un débord de 80 cm minimum.

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

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

Les antennes

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

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans le règlement, en zone USE, zone dédiée aux principaux équipements publics et collectifs de la commune,

- le coefficient d'emprise au sol est porté de 30 à 36%,
- le coefficient de végétalisation passe de 30 à 24% de la superficie de la parcelle,
- la règle de 60% des espaces végétalisés en pleine terre est supprimée.

Il est ajouté par ailleurs : «Les équipements publics, les installations techniques collectives ou de services publics peuvent déroger à cette disposition».

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les emprises scolaires doivent accueillir de nouveaux bâtiments. La densification des parcelles est rendue nécessaire. Pour réaliser ces programmes d'équipements publics, les règles de constructibilité correspondant aux emprises au sol sont augmentées dans une limite maximum de 20% en zone USE. Cette augmentation des emprises constructibles impliquent la diminution des espaces végétalisés en surface.

Avant la modification du PLU

ZONE USE		ZONE USE	
USE.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		USE.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
USE.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale Toute construction ou installation doit s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> • en retrait de 3 mètres minimum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées. • conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme. 	Volume des constructions Sans objet.	Végétalisation des parcelles 30% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces végétalisés. 60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre. Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre de port, de taille et d'essence similaire. Toute aire de stockage ne doit pas être visible depuis l'espace public. Les aires de stockage peuvent être entourées d'un masque végétal d'essences multiples. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.	Traitement des clôtures Les clôtures doivent être constituées soit de : <ul style="list-style-type: none"> • haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres. • d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres. • de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré tous les 10 mètres maximum pour faciliter le déplacement de la petite faune (<i>hérisson, écureuil, blaireau, lapin...</i>), passage ayant à minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur. La hauteur globale de la clôture doit être inférieure ou égale à 1,60 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.	Emprises au sol bâties Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 30%.	Nature des plantations La réalisation d'aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d'essences locales.	Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.
USE.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE			
Les règles générales définies dans les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.			

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Le changement de coefficient d’emprise au sol emportera une plus grande densification des parcelles et une réduction des espaces végétalisées en zone USe voués aux équipements publics.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs mais ils impacteront le degré de perméabilité des sols vis-à-vis des eaux pluviales (SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux de l’Arve).

Après la modification du PLU

ZONE USe

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

Use.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Toute construction ou installation doit s’implanter soit :
- en retrait de 3 mètres minimum à compter de la limite avec les voies publiques ou privées.
 - conformément à la ligne de recul établie dans le règlement graphique au titre de l’article L.151-18 du Code de l’urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Hauteur des constructions

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

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

Volume des constructions

Sans objet.

Emprises au sol bâties

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

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

Non réglementé

ZONE USe

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

Végétalisation des parcelles

24% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces végétalisés. **Les équipements publics, les installations techniques collectives ou de services publics peuvent déroger à cette disposition.**

60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre.

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

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

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

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

Nature des plantations

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

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

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

Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l’espace public.

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'étendue et le contenu des secteurs de mixité sociale sont refondus en ce sens :

- désormais toutes les zones U et AU sont couvertes par une servitude de mixité sociale. Cela se traduit par la création d'un troisième secteur SMS.
- la modification de la programmation en logements des 3 SMS selon les éléments mentionnés ci-dessous.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Des difficultés opérationnelles sont apparues dans l'application des différentes règles conduisant à des inadéquations de chiffres entre le nombre de logements sociaux fixés par le règlement, leur modalité de financement et le nombre minimal de logements sociaux dans les OAP. Afin de lever les problèmes opérationnels liés notamment au caractère rigide des pourcentages imposés, les proportions de programmes de locatifs sociaux (PLAI et PLUS) sont supprimés. De plus, pour répondre aux orientations du Programme Local de l'Habitat n°3, les programmes en logements sociaux sont vus à la hausse tant dans leur nombre global que de par leur composition.

Avant la modification du PLU**DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES****SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE**
(ARTICLE L.151-15 CODE DE L'URBANISME)

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

Deux secteurs différenciés sont délimités :

- les secteurs de mixité sociale (dits à 20%)
- les secteurs de mixité sociale renforcée (dits à 30%)

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

- 20% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs sociaux,
- 5% minimum de sa surface de plancher en accession sociale.

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

- 30% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs sociaux,
- 5% minimum de sa surface de plancher en accession sociale.

Les programmes de logements locatifs sociaux devront respecter la répartition suivante en termes de financement :

- 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 70% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLUS (Prêt Locatif Usage Social)
- 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS (Prêt Locatif Social)

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent par secteur le nombre minimal de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à réaliser.

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

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

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

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

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

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Cette disposition devrait faciliter la mise en oeuvre opérationnelle de logements sociaux notamment pour les plus petits revenus.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

La modification vise à traduire les orientations validées en 2023 pour le PLH n°3.

Après la modification du PLU

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

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

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

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

Ainsi toute construction doit présenter :

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

* kWhép/m².an = Kilowatt heure d'énergie primaire par mètre carré et par an.
** kg eq. CO2/m² SDP = Kilogramme équivalent CO2 par mètre carré de surface de plancher.

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

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

Trois secteurs différenciés sont délimités :

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

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

- 30% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs sociaux,
- 10% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs intermédiaires,
- 10% minimum de sa surface de plancher en accession sociale à la propriété.

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

- 40% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs sociaux,
- 10% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs intermédiaires,

10% minimum de sa surface de plancher en accession sociale à la propriété.

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

- 50% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs sociaux,
- 10% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs intermédiaires,
- 10% minimum de sa surface de plancher en accession sociale à la propriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALLEIRY | RÉGLEMENT LITTÉRAL

25

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALLEIRY | MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 | NOTICE DE PRÉSENTATION

31

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans toutes les zones, le nouveau règlement du PLU rappelle que «Le règlement de collecte des déchets de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.»

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Ces modifications visent à ce que le PLU soit davantage compatibles avec les orientations du schéma directeur des déchets.

Avant la modification du PLU**ZONE Ua****Ua.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Alimentation en Eau Potable**

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

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

Assainissements des Eaux Usées

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

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

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

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

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

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

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

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

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

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

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

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

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

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

Gestion des déchets

Tout programme supérieur à 300m² de SDP doit disposer d'un local ou d'une installation dédiée à la collecte, au stockage et au tri des ordures. Ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée et être facilement accessibles depuis la rue.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Cette correction devrait permettre d'éviter les contradictions de règles entre le document dédié à la collecte et au traitement des déchets et le futur PLUi.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE UA

UA.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

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

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord expresse de la Communauté de Communes du Genevois avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

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

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

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

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

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

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

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

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

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

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

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

Gestion des déchets

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

Tout programme supérieur à 300m² de SDP doit disposer :

- soit d'un local ou d'une installation dédiée à la collecte, au stockage et au tri des ordures. Ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée et être facilement accessibles depuis la rue ;
- soit d'un point de collecte d'ordures ménagères mutualisé extérieur ;

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Les «OAP valant règlement» sont transformées en «OAP de secteur d'aménagement». Une distinction est opérée entre les «principes» d'aménagement qui demeurent dans l'OAP et les «règles» qui sont intégrées dans le règlement des zones U-OAP et AU-OAP.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le tribunal administratif de Grenoble a invalidé partiellement le PLU de Valleiry au motif qu'il n'existe pas dans le code de l'urbanisme des «OAP valant règlement». Dans l'esprit originel, ces OAP correspondaient à des «OAP sans règlement» appelées également «OAP de secteur d'aménagement». De plus, des dispositions à valeur réglementaire (mesurables et quantifiables) n'ont pas à figurer en OAP. Pour être conforme avec la décision de justice, le chapitre de la pièce n°3 du PLU intitulé «OAP valant règlement» devient «OAP de secteur d'aménagement». Les principes d'aménagement des secteurs concernés sont maintenus en OAP tandis que ceux à valeur réglementaire sont transférés dans le règlement des zones U-OAP et AU-OAP. Ainsi le règlement de ces deux zones est complété sur les volets suivants :

- article 1.1. interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités et destinations,
- article 1.2. mixité sociale et fonctionnelle
- article 2.1. volumétrie et implantation des constructions
- article 2.3. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- article 2.4. stationnement
- article 3.1. desserte par les voies publiques ou privées
- article 3.2. desserte par les réseaux

Les OAP comprennent quant à elles les paragraphes suivants :

- mode d'ouverture à l'urbanisation
- programme global des constructions - mixité fonctionnelle et sociale
- qualité environnementale et prévention des risques
- qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- besoins en matière de stationnement
- desserte par les transports en commun
- desserte des terrains par les voies et réseaux.

La mise en concordance des zones U-OAP avec les autres zones conduit à la suppression d'un type de destination des constructions : les établissements de santé, d'enseignement et d'action sociale et les ERP de 3ème et 4ème catégorie.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification a pour conséquence de se mettre en conformité avec une décision de justice. Elle n'impacte pas l'aménagement des secteurs considérés.

La modification de la liste des destinations pourrait conduire à créer de nouveaux établissements recevant du public dans des secteurs où des projets d'aménagement et de construction sont envisagés.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le secteur F du Vernay était couvert par une OAP valant règlement, zone U-OAP et une zone AU_{sa}. Afin de favoriser l'opérationnalité, la zone se répartit désormais entre une zone US_a et AU_{sa}. Les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont précisées.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les changements opérés visent à améliorer l'opérationnalité du futur projet d'aménagement et de construction.

Avant la modification du PLU

OAP SECTEUR «F» : LE VERNAY

CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP du secteur «F» porte sur un site de 2,1 hectares qui se situe à l'ouest du bourg de Valleiry. Le secteur est délimité à l'ouest par un ensemble de collectifs R+2+Combles, au Nord par la RD1206, à l'est par le chemin des artisans et au sud par une opération de logements collectifs récente. Le site jouxte le tènement du Carrefour Market situé en entrée de ville. Ce secteur constitue l'une des principales zones d'extension urbaine de la commune à vocation d'activités économiques.

Le secteur se caractérise par une prairie de fauche et de pâture. Il est dominé par une monoculture de maïs, des pelouses mésophiles mésoeutrophes d'origine anthropique. Une partie du site correspond à une friche présentant une espèce envahissante (solidage géant). Le site est traversé par le ruisseau du Riondet. La ripisylve du cours est composée d'aulnaies-frênaies. La partie ouest du site voit une limite parcellaire dessinée par une haie arbustive et arborée de nature bocagère. Quelques chênes pédonculés sont relevés. Le terrain présente un dénivelé de l'ordre de 4%.

Si l'intérêt floristique apparaît modéré, les enjeux faunistiques sont forts car la ripisylve correspond à une zone d'alimentation, de repos et de reproduction pour l'avifaune et de nombreuses espèces d'amphibiens.

L'OAP du secteur «E» couvre deux zones :

- une zone U-OAP, située à l'Est du ruisseau du Riondet,
- une zone AU-OAP, située à l'Ouest du ruisseau du Riondet.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le Vernay est l'un des principaux secteurs de la commune voué au développement économique. A ce titre, celui-ci cherche à renforcer l'offre économique du territoire dédiée à des activités spécialisées ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain du cœur de ville. Plusieurs objectifs guident l'aménagement du secteur :

- la rationalisation des espaces voués aux activités économiques de périphérie,
- la préservation des ripisylves et le maintien des continuités écologiques,
- la création d'un maillage viaire et de liaisons douces permettant de relier les différents quartiers,
- la création d'un espace public fédérateur,
- le renforcement de la végétalisation dans les espaces publics et dans le bâti.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification améliore l'effectivité juridique quant au contenu des zones U et AU.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

OAP SECTEUR «F» : LE VERNAY

CONTEXTE ET BUTS

L'OAP du secteur «F» porte sur un site de 2,1 hectares qui se situe à l'ouest du bourg de Valleiry. Le secteur est délimité à l'ouest par un ensemble de collectifs R+2+Combles, au Nord par la RD1206, à l'est par le chemin des arisans et au sud par une opération de logements collectifs récente. Le site jouxte le tènement du Carrefour Market situé en entrée de ville. Ce secteur constitue l'une des principales zones d'extension urbaine de la commune à vocation d'activités économiques.

Le secteur se caractérise par une prairie de fauche et de pâture. Il est dominé par une monoculture de maïs, des pelouses mésophiles mésoeutrophes d'origine anthropique. Une partie du site correspond à une friche présentant une espèce envahissante (solidage géant). Le site est traversé par le ruisseau du Riondet. La ripisylve du cours est composée d'aulnaies-frênaies. La partie ouest du site voit une limite parcellaire dessinée par une haie arbustive et arborée de nature bocagère. Quelques chênes pédonculés sont relevés. Le terrain présente un dénivelé de l'ordre de 4%.

Si l'intérêt floristique apparaît modéré, les enjeux faunistiques sont forts car la ripisylve correspond à une zone d'alimentation, de repos et de reproduction pour l'avifaune et de nombreuses espèces d'amphibiens.

L'OAP du secteur «F» couvre deux zones :

- une zone U1a, située à l'Est du ruisseau du Riondet,
- une zone AUSA, située à l'Ouest du ruisseau du Riondet.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le Vernay est l'un des principaux secteurs de la commune voué au développement économique. À ce titre, celui-ci cherche à renforcer l'offre économique du territoire dédiée à des activités spécialisées ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain du cœur de ville. Plusieurs objectifs guident l'aménagement du secteur :

- la rationalisation des espaces voués aux activités économiques de périphérie,
- la préservation des ripisylves et le maintien des continuités écologiques,
- la création d'un maillage viaire et de liaisons douces permettant de relier les différents quartiers,
- la création d'un espace public fédérateur,
- le renforcement de la végétalisation dans les espaces publics et dans le bâti.

MODE D'INTERVENTION À L'URBANISATION

Le secteur d'OAP sera ouvert à l'urbanisation :

- en zone U1a, au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement du secteur,
- en zone AUSA, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'OAP secteur F « Vernay » était une OAP valant règlement. Parmi la liste des activités et occupations des sols interdites, la liste des catégories d'ERP (Etablissement Recevant du Public) est réduite : désormais seuls les ERP de cat. 1 et 2 sont interdits. Les ERP de catégorie 3 sont désormais autorisés. Cette modification porte également sur la zone AU_{SA}, zone à urbaniser voisine à l'OAP du secteur F.

En zone AU_{SA}, il est précisé que sont interdits pour les activités artisanales d'une superficie inférieure à 300m² de Surface de Plancher (SDP), les activités alimentaires.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'extension d'un bâtiment d'activité économique existant conduit à une augmentation des effectifs pouvant potentiellement être accueillis. Afin de ne pas bloquer un projet d'extension, la catégorie 3 des ERP (pouvant accueillir jusqu'à 700 personnes) est supprimée des interdictions d'occupation du sol. La zone AU_{SA} correspondant aux secteurs périphériques de la commune, localisés le long de la RD1206 et visant à renforcer les activités commerciales en entrée de ville est aussi potentiellement concernée par l'accueil d'ERP de catégorie 3.

L'ajout « alimentaire » à l'interdiction des activités artisanales de moins de 300m² SDP permet d'envisager l'implantation de petites activités économiques de production liées aux secteurs du bâtiment, des services et de la fabrication, pouvant s'articuler aux activités industrielles ou commerciales voisines.

Avant la modification du PLU**ZONE AU_{SA}**

Les zones AU_{SA} correspondent aux secteurs périphériques de la commune, le long de la RD1206 visant à renforcer les activités commerciales en entrée de ville.

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

AU_{SA}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**AU_{SA}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS**

Les zones AU_{SA} ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU.

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations et les annexes d'habitation (véranda, abri de jardin, piscine et autres installations accessoires),
- les activités artisanales d'une superficie inférieure à 300m² de Surface de Plancher (SDP),
- les commerces de détail de moins de 300m² SDP,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les établissements recevant du public de catégories 1, 2 et 3,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les caveaux funéraires
- les entrepôts,
- les aires d'accueil de caravanes,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les parcs et terrains de sports et de loisirs
- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,

Sont autorisés sous condition :

- un local de surveillance intégré ou accolé au bâtiment principal de moins de 40m² de SDP et un local accessoire de moins de 40m² de SDP intégré au bâtiment principal.

AU_{SA}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**Mixité fonctionnelle**

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

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

En autorisant un ERP de catégorie 3, cela devrait conduire à une augmentation de la fréquentation et de la circulation en entrée de ville Est de Valleiry. L'exclusion de l'artisanat alimentaire des zones périphériques permet à la fois de conforter le centre-bourg dans sa vocation d'accueil des activités alimentaires tout en permettant le développement en périphérie d'activités économiques nécessitant davantage de surfaces et pouvant être en lien avec les industries et grands commerces voisins.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les corrections permettent de mieux répondre aux orientations du DOO du SCOT de la CCG concernant les ZACO zones d'activités commerciales en évitant la confusion entre activités artisanales et commerciales de type alimentaire.

Après la modification du PLU

ZONE AU_{SA}

Les zones AU_{SA} correspondent aux secteurs périphériques de la commune, le long de la RD1206 visant à renforcer les activités commerciales en entrée de ville.

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

AU_{SA}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

Les zones AU_{SA} ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU.

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations et les annexes d'habitation (véranda, abri de jardin, piscine et autres installations accessoires),
- les activités artisanales **alimentaires** d'une superficie inférieure à 300m² de Surface de Plancher (SDP),
- les commerces de détail de moins de 300m² SDP,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- **les établissements recevant du public de catégories 1 et 2,**
- les centres de congrès et d'exposition,
- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les caveaux funéraires
- les entrepôts,
- les aires d'accueil de caravanes,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- les parcs et terrains de sports et de loisirs
- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,

Sont autorisés sous condition :

- un local de surveillance intégré ou accolé au bâtiment principal de moins de 40m² de SDP et un local accessoire de moins de 40m² de SDP intégré au bâtiment principal.

AU_{SA}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité fonctionnelle

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

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

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'OAP secteur F du Vernay valant règlement définit une liaison piétonne Nord-Sud. Il est rajouté dans le texte et sur le schéma d'aménagement, après le mot piétonne : «et / ou cyclable».

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Afin de développer davantage une armature de liaisons cyclables, la liaison Nord-Sud de l'opération d'aménagement ouvre les possibilités cyclables afin de ne pas restreindre la vocation de la voie envisagée à seulement une utilisation pédestre.

Avant la modification du PLU



INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification permet le développement de différents modes de déplacement doux sur la commune sans autre impact sur le territoire.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU



DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans les OAP sectorielles n°1, 2, 3 et les OAP de secteurs d'aménagement A, B, C, D comportant des programmes de logements, il est ajouté une densité minimale et maximale.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Afin d'éviter les interprétations sur le nombre de logements à réaliser dans les OAP comportant un programme de logements, il est ajouté un seuil bas et haut de densité. Plusieurs opérateurs immobiliers interprétaient en effet le nombre de logements à réaliser comme étant un minimum sans plafonds maximum.

Avant la modification du PLU

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**Programme de construction**

- Le secteur est voué à accueillir des constructions à usage résidentiel.
- 7 logements devront être réalisés a minima sous la forme d'habitat individuel.

Programme d'aménagement

- Un cheminement piéton Nord-Sud sera créé. Il permettra de relier le chemin de Colignon à la rue des Violettes.
- Cette liaison douce pourra être support pour une voie de desserte de plusieurs lots d'habitation. La voie de desserte devra s'approcher du profil type des voies n°1 (définies dans l'OAP thématique mobilité).
- Un parking paysager sera créé en entrée d'opération, en lien avec le chemin de Colignon. Celui-ci assurera les besoins en stationnement de l'opération globale. Il sera desservi par une voie mixte piéton / véhicule.
- Une « échappée visuelle et végétalisée » (=espace dépourvu d'obstacles et de plantations) reliera la liaison douce Nord-Sud et mettra en perspective la terminaison de l'impasse de la rue de la Châtaigneraie.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification permet clarifier l'intention des auteurs sur les densités de logement dans les opérations, elle ne comporte pas d'autre impact sur le territoire.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées visent à respecter le cadrage densitaire défini par SCOT de la CCG.

Après la modification du PLU

ORIENTATIONS PROGRAMMIQUES

Programme de construction

- Le secteur est voué à accueillir des constructions à usage résidentiel.
- 7 logements devront être réalisés au minima sous la forme d'habitat individuel (**soit une densité comprise entre 15 et 20 l/ha**).

Programme d'aménagement

- Un cheminement piéton Nord-Sud sera créé. Il permettra de relier le chemin de Colignon à la rue des Violettes.
- Cette liaison douce pourra être support pour une voie de desserte de plusieurs lots d'habitation. La voie de desserte devra s'approcher du profil type des voies n°1 (définies dans l'OAP thématique mobilité).
- Un parking paysager sera créé en entrée d'opération, en lien avec le chemin de Colignon. Celui-ci assurera les besoins en stationnement de l'opération globale. Il sera desservi par une voie mixte piéton / véhicule.
- Une « échappée visuelle et végétalisée » (=espace dépourvu d'obstacles et de plantations) reliera la liaison douce Nord-Sud et mettra en perspective la terminaison de l'impasse de la rue de la Châtaigneraie.

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

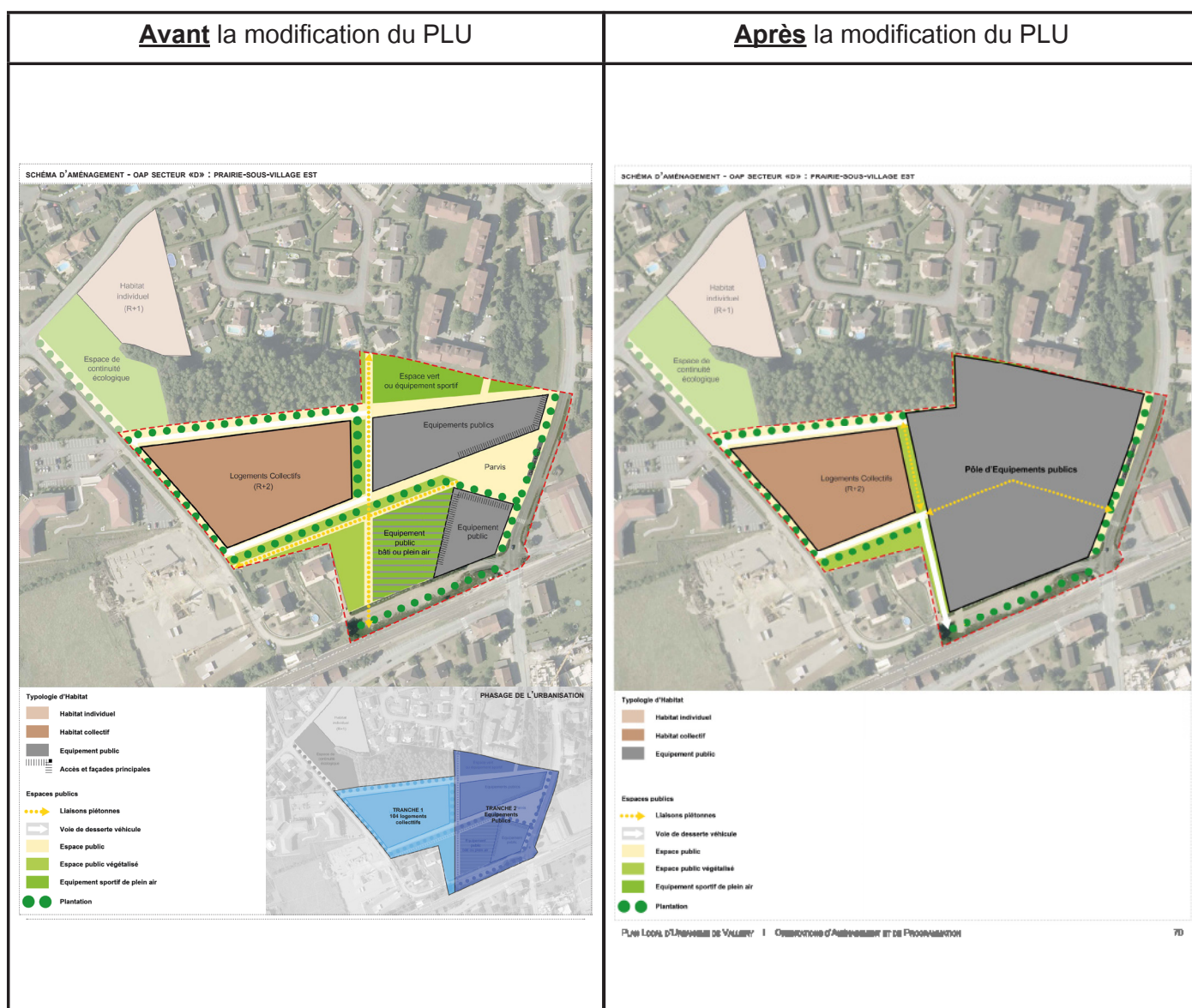
L'OAP «D» Prairie sous Village Est est modifiée dans son contenu programmatique :

- modification du schéma d'aménagement,
- types d'implantation des constructions,
- phasage,
- principes d'aménagement,
- principes volumétriques de bâtiments publics.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le secteur de Prairie sous Village Est rentre dans une phase opérationnelle avec l'implantation d'un groupe scolaire dont le programme de construction s'avère plus important que prévu initialement dans le PLU d'origine. Les exigences de sécurité du groupe scolaire implique une suppression d'espaces publics périphériques et des possibilités d'accès à la zone. En conséquence, la répartition des éléments programmatiques et leur phasage sont modifiés.

De plus, les principes d'insertion architecturale vis-à-vis du terrain interdisant les pilotis sont supprimés afin de ne pas bloquer la réalisation du projet en cours de définition (réalisation de préau sous bâtiments, etc.). Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères du projet, les principes de végétalisation et d'aménagement d'îlot de fraîcheur sont précisés.



INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification a pour incidence directe d'augmenter le volume de constructions d'équipements publics et para-publics sur le secteur (groupe scolaire, résidence sénior). Cela entraîne la suppression d'un espace public périphérique important du secteur.

L'apport de principes en matière de végétalisation et de gestion des eaux pluviales permet d'améliorer l'efficacité de la réalisation d'un îlot de fraîcheur à proximité des équipements publics.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU (en rouge : nouveaux apports à l'OAP)

MODE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le secteur d'OAP sera ouvert à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du site sera réalisé en deux tranches opérationnelles. Elle comprend :

- une tranche opérationnelle Ouest constituée d'opérations de logements,
- une tranche opérationnelle Est regroupant plusieurs équipements et espaces publics.

PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- La tranche Ouest (1 hectare) sera consacrée à la réalisation de 104 logements environ (soit une densité comprise entre 100 et 105 lg/ha) prenant la forme de petits collectifs allant jusqu'à R+2.
- La tranche Est (2,5 hectares environ) sera dévolue à la réalisation des programmes d'équipements publics, principalement à vocation scolaire (école), sportif, de loisirs et de résidences pour personnes âgées.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Au regard de la proximité des voies ferrées, les exigences d'isolation acoustique seront renforcées pour tous les bâtiments.

L'aménagement du site sera structuré par une armature végétale et paysagère forte. Le secteur sera structuré en outre par :

- un axe Est-Ouest principal traversant le site et reliant l'opération de Prairie-sous-Village Ouest au parc sportif. Cet axe prendra la forme d'un mail arboré et devra également mettre en valeur les vues éloignées (vers le mont Salève).
- un axe Nord-Sud visant à relier, à terme, le lotissement de la rue de l'Eden à la gare. Cet axe constituera une ouverture vers le grand paysage, en particulier vers les Monts Jura. Il sera paysager et planté par une diversité d'essences d'arbres. Les liaisons douces (piétons / vélos) seront prioritaires.
- Les différents équipements s'ouvriront et seront accessibles, autant que possible, par un parvis commun articulant les différents programmes (équipements scolaires, sportifs).
- Des espaces tampons végétalisés (installations sportives, aires récréatives ou espaces naturels) entre les secteurs d'urbanisation future et les habitations existantes devront être conservés au Nord du site.

Par leur implantation, les bâtiments définiront les limites de l'espace public, en particulier des axes Nord-Sud et Est-Ouest.

La hauteur en façade des étages droits est limitée au schéma de l'OAP. Le programme de l'opération comportera une diversité de formes bâties. La hauteur en façade des étages droits est limitée à R+2.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Les constructions réalisées devront respecter les principes du bioclimatisme. Ils devront être robuste vis-à-vis de la surchauffe estivale et éviter le recours à un système de rafraîchissement actif. Ils devront maximiser les protections solaires extérieures.

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

Le projet paysager et la végétalisation des espaces extérieurs devront permettre d'apporter de l'ombrage et de la fraîcheur par évapotranspiration. Les abords des bâtiments seront majoritairement en pleine terre ou avec des revêtements à fort albédo ce qui permettra de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les revêtements de sol extérieurs et les places de stationnement seront majoritairement perméables. Ils devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Les traitements de sols seront effectués en matériaux poreux ou fertiles sans pour autant impacter les usages liés.

Les nivellements de surfaces devront permettre de guider les eaux ruissellement vers les massifs plantés positionnés en limite de projet et/ou en abords des bâtiments.

La réalisation de 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) est à privilégier. Afin de valoriser la biodiversité locale, les strates seront composées d'espèces principalement indigènes et peu exigeantes en entretien et arrosage.

BESONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le chapitre 2 du règlement de PLU définissant les règles applicables à toutes les zones et portant sur «les normes de stationnement» demeurent applicables dans le cadre de l'OAP.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Au moins un arrêt de transport collectif devra être créé soit au cœur du site, soit en périphérie, en particulier le long de la route de Chancy. Cet arrêt de transport collectif devra être positionné de manière à garantir la meilleure desserte des équipements publics, notamment scolaires.

Le respect des liaisons piétonnes est exigé afin de garantir aux piétons des conditions optimales et de confort leur permettant d'accéder directement aux nouveaux arrêts de transport en commun et à la gare.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

- L'axe Est-Ouest principal constituera l'axe primaire de l'opération urbaine. Il desservira une part prépondérante des programmes immobiliers et d'équipements publics. Il prendra la forme d'un mail arboré. L'aménagement de cet axe s'approchera du profil type des voies n°9 (définies dans l'OAP thématique mobilité). Il comportera une piste cyclable bidirectionnel. Dans le secteur dédié aux équipements publics, toutes les liaisons seront dévolues aux cheminements piétons. L'axe Est-Ouest aura pour terminaison en articulation avec la route de Chancy un parvis public, principalement minéral. Une aire de dépose-minute sera positionnée à proximité du parvis. La haie existante d'arbres persistants au Sud du futur parvis sera maintenue.
- L'axe Nord-Sud visant à relier, à terme, le lotissement de la rue de l'Eden à la gare sera paysager et planté par une diversité d'essences d'arbres. Les liaisons douces (piétons / vélos) seront prioritaires. L'axe comportera à minima un large trottoir côté équipements publics. Il sera doté d'une voie de desserte à sens unique adaptée à la desserte et au stationnement des cars ou véhicules de secours pour les équipements scolaires.
- L'axe Est-Ouest secondaire, positionné au Nord du site opérera une délimitation avec la zone humide à préserver. Les structures de chaussée et les aménagements de réseaux devront comporter des dispositifs de traitement des hydrocarbures (exemple : séparateur, filtre...) de manière à minimiser tous rejets de polluants vers le milieu naturel.

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La liste des destinations des constructions et ses définitions sont mises à jour dans les dispositions générales du règlement.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'article R151-27 du code de l'urbanisme a été mis à jour dans son contenu, à savoir la liste des destinations des constructions. Le règlement du PLU rappelait, pour mémoire, ces destinations.

Avant la modification du PLU

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LISTE DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

LISTE DES DESTINATIONS (NON EXHAUSTIVES)

Au sein des zones, les règles sont différenciées en fonction de la destination et de la nature des constructions autorisées. Cinq destinations de constructions sont définies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme :

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Sont réputées agricoles (selon l'article L.311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

HABITATION

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification a pour effet de recatégoriser certaines sous-destinations. Cette modification est définie par les textes réglementaires nationaux.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LISTE DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

LISTE DES DESTINATIONS

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

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

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

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

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

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

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

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

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

HABITATION

Cette destination comprend deux sous-destinations :

- logement,
- hébergement.

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

Cette sous-destination intègre :

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

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

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans la présentation de la nature des zones AU, les termes «urbanisation future» sont remplacés par «à urbaniser».

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Cette modification vise à être davantage conforme avec les intitulés développés par le code de l'urbanisme.

Avant la modification du PLU

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **des zones urbaines (zones U),**
 - zones Ua = zones urbaines mixtes de renforcement du centre-bourg
 - zones Ub = zones urbaines mixtes de développement périphérique du bourg
 - zones U-OAP = zones urbaines dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation valent règlement
 - zones U_{SA} = zones urbaines spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante commerciale
 - zones U_{SI} = zones urbaines spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante industrielle et artisanale
 - zones U_{SE} = zones urbaines spécialisées dédiées aux équipements publics et collectifs
 - zones U_{SEN} = zones urbaines spécialisées dédiées aux équipements publics et collectifs à vocation sportive et de loisirs
 - zones U_{SF} = zones urbaines spécialisées dédiées aux infrastructures ferroviaires
 - zones U_{SR} = zones urbaines spécialisées dédiées aux autoroutières de l'A40
- **des zones d'urbanisation future (zones AU),**
 - zones AU_a = zones d'urbanisation future mixtes de développement périphérique du bourg
 - zones AU-OAP = zones d'urbanisation future dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation valent règlement
 - zones AU_{SA} = zones d'urbanisation future spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante commerciale
 - zones AU_{SI} = zones d'urbanisation future spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante industrielle et artisanale
- **des zones agricoles (zones A)**
 - zones A = zones agricoles vouées au développement des exploitations agricoles
 - zones As = zones de préservation des qualités agronomiques et paysagères des terres agricoles
- **des zones naturelles et forestières (zones N).**
 - zones N = zones naturelles à protéger strictement en raison de la richesse du milieu naturel ou en raison de l'existence de s naturels
 - zones N_M = zones naturelles dédiées à l'intégration et l'accueil de matériaux inertes
 - zones N_{Zh} = zones naturelles de protection stricte des milieux humides

Le règlement comprend :

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification n'emporte aucun effet territorial.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **des zones urbaines (zones U),**
 - zones Ua = zones urbaines mixtes de renforcement du centre-bourg
 - zones Ub = zones urbaines mixtes de développement périphérique du bourg
 - zones U-OAP = zones urbaines couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation «secteur d'aménagement»,
 - zones U_A = zones urbaines spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante commerciale
 - zones U_B = zones urbaines spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante industrielle et artisanale
 - zones U_{SE} = zones urbaines spécialisées dédiées aux équipements publics et collectifs
 - zones U_{SEN} = zones urbaines spécialisées dédiées aux équipements publics et collectifs à vocation sportive et de loisirs
 - zones U_{Sr} = zones urbaines spécialisées dédiées aux infrastructures ferroviaires
 - zones U_{Sr} = zones urbaines spécialisées dédiées aux autoroutières de l'A40
- **des zones d'urbanisation future (zones AU),**
 - zones AU_B = zones à urbaniser mixtes de développement périphérique du bourg
 - zones AU-OAP = zones à urbaniser couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation «secteur d'aménagement»,
 - zones AU_A = zones à urbaniser spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante commerciale
 - zones AU_B = zones à urbaniser spécialisées dédiées au développement des activités économiques à dominante industrielle et artisanale
- **des zones agricoles (zones A)**
 - zones A = zones agricoles vouées au développement des exploitations agricoles
 - zones As = zones de préservation des qualités agronomiques et paysagères des terres agricoles
- **des zones naturelles et forestières (zones N).**
 - zones N = zones naturelles à protéger strictement en raison de la richesse du milieu naturel ou en raison de l'existence de s naturels
 - zones N_{ui} = zones naturelles dédiées à l'intégration et l'accueil de matériaux inertes
 - zones N_{Zh} = zones naturelles de protection stricte des milieux humides

Le règlement comprend :

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Il est ajouté dans la liste des usages pouvant être fait du sol une interdiction d'installer une caravane pendant plus de 3 mois dans les zones UA et UB.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les problématiques liées à l'habitat léger se développent sur le territoire. Afin de cadrer le champ des possibles, le règlement des zones permettant l'accueil de logements est précisé dans sa liste des interdictions en y ajoutant le «stationnement» des caravanes pendant plus de 3 mois.

Avant la modification du PLU

ZONE UA

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont en outre interdits :

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

UA.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

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

Mixité fonctionnelle

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

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

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

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification supprime la possibilité d'une pratique pouvant s'assimiler à créer des habitats permanents au sein d'installations non prévues à cet effet dans les zones Ua et Ub.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE Ua

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

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

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

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

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités artisanales d'une superficie supérieure à 300m² de Surface de Plancher (SDP),
- les commerces de gros,
- les locaux et activités industrielles,
- les entrepôts,
- les piscines,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les aires d'accueil de caravanes,
- l'installation de caravanes pendant plus de 3 mois,
- les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,

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

Sont en outre interdits :

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

Ua.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

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

Mixité fonctionnelle

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

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

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

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

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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALLEIRY | MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 | NOTICE DE PRÉSENTATION

51

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Toutes les règles concernant les murs de soutènement sont supprimées.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Ces règles ont été jugées compliquées à mettre en oeuvre, notamment au regard de calcul vis-à-vis des clôtures. Elles n'avaient pas d'effet concernant la possibilité de créer des plateformes de terrassement.

Avant la modification du PLU

ZONE UA

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

Gabarit de la toiture

- Pour les nouvelles constructions

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

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

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

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

- Pour les constructions existantes

Les modifications de gabarit de toiture existante doivent soit :

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

Insertion des constructions dans la pente du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain. Les plate-formes terrassées générant une rupture de pente de plus de 0,50 mètre sont interdites.

Les murs de soutènement doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

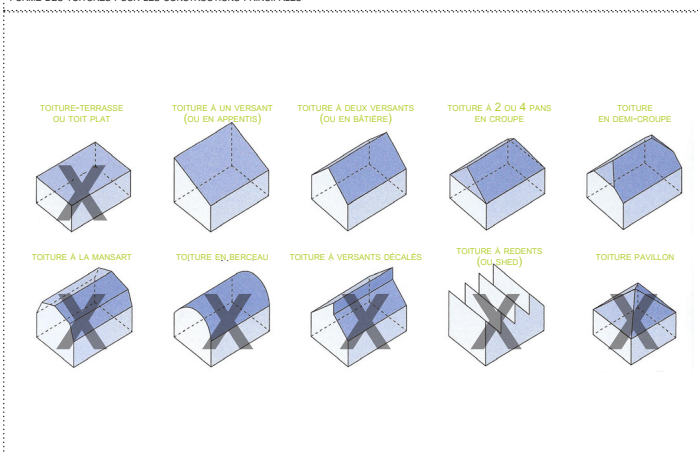
Les murs de soutènement doivent s'implanter soit :

- en limite des emprises publiques,
- en retrait de 3 mètres minimum des emprises publiques.

Tout mur de soutènement positionné en limite des emprises publiques doit suivre les règles d'aspect des clôtures. Un mur de soutènement ne peut dépasser 0,30m de hauteur ; il peut être surmonté de dispositifs à claire-voie (grilles ou barreaudages verticaux simples).

Tout mur de soutènement positionné sur la parcelle, à plus de 3 mètres des limites séparatives ou des emprises publiques, est autorisée dans la limite de 0,50 mètre de hauteur maximum.

FORME DES TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES



INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification ne devrait pas avoir d'effet notable sur le territoire en donné les difficultés observées de mise en application actuelle. Cela pourrait néanmoins impact les paysages urbains présentant des dénivelés prononcés en permettant d'avoir la création de plateformes terrassées.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE UA

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

Gabarit de la toiture

- Pour les nouvelles constructions

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

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

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

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

- Pour les constructions existantes

Les modifications de gabarit de toiture existante doivent soit :

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

Insertion des constructions dans la pente du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain. Les plate-formes terrassées générant une rupture de pente de plus de 0,50 mètre sont interdites.

Les murs de soutènement doivent s'implanter soit :

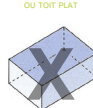
- en limite séparative ;
- en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives ;
- en limite des emprises publiques ;
- en retrait de 3 mètres minimum des emprises publiques ;

Tout mur de soutènement positionné en limite des emprises publiques doit suivre les règles d'aspect des clôtures. Un mur de soutènement ne peut dépasser 0,50m de hauteur ; il peut être surmonté de dispositifs à claire-voie (grilles ou barreaudages verticaux simples) ;

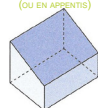
Tout mur de soutènement positionné sur la parcelle, à plus de 3 mètres des limites séparatives ou des emprises publiques, est autorisée dans la limite de 0,50 mètre de hauteur maximum.

FORME DES TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

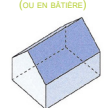
TOITURE-TERRASSE
OU TOIT PLAT



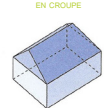
TOITURE À UN VERSANT
(OU EN APENTIL)



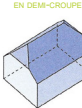
TOITURE À DEUX VERSANTS
(OU EN BÂTIÈRE)



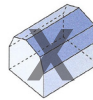
TOITURE À 2 OU 4 PANS
EN CROUPE



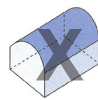
TOITURE
EN DEMI-CROUPE



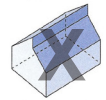
TOITURE À LA MANSART



TOITURE EN BERCEAU



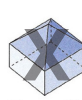
TOITURE À VERSANTS DÉCALÉS



TOITURE À REDENTS
(OU SHED)



TOITURE PAVILLON



CORRECTION N°23 : SIMPLIFICATION DES RÈGLES DE HAUTEUR, DE VOLUMÉTRIE ET DE GABARIT DES TOITURES (ZONES US & AUS)

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans l'ensemble des zones urbaines spécialisées à vocation économique (USa, USb, AUSa, AUSb), les règles visant à encadrer la forme des toitures sont supprimées.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les règles portant sur l'architecture et le cadrage des toitures (volumétrie, végétalisation de toiture terrasse...) ont été jugées, après mise en pratique, comme étant trop complexes à appliquer pour des bâtiments situés dans les zones économiques. Elles conduisaient également à un renchérissement des coûts qui n'était pas souhaité.

Avant la modification du PLU

ZONE USa

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

USa.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

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

Volume des constructions

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

Emprises au sol bâties

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter soit :

- une toiture à double pans dont :
 - l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40 et 60 % si le bâtiment présente une longueur de façade inférieure à 15 mètres,
 - l'inclinaison de pente doit être comprise entre 20 et 40 % si le bâtiment présente une longueur de façade supérieure à 15 mètres.
- une toiture terrasse. Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées.

Hauteur des constructions et installations

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

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

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

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification devrait conduire à poursuivre l'architecture des zones économiques observées jusqu'à présent. L'architecture des bâtiments devraient continuer une forme de banalisation dans le paysage des entrées de ville.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE U_{SA}

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

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

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

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

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

Volumétrie des constructions

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

Emprises au sol bâties

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Gabarit de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter soit :

- une toiture à double pans dont :
 - l'inclinaison de pente doit être comprise entre 40° et 60° si le bâtiment présente une longueur de façade inférieure à 15 mètres;
 - l'inclinaison de pente doit être comprise entre 20° et 40° si le bâtiment présente une longueur de façade supérieure à 15 mètres;
- une toiture terrasse. Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées;
- une autre forme de toiture répondant à un parti architectural justifié.

Hauteur des constructions et installations

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

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

Les installations techniques collectives ou de services publics peuvent déroger aux règles de l'article 2.1.

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

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

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans l'ensemble des zones urbaines spécialisées à vocation d'équipements publics (USE), les règles portant sur le cadrage de la qualité architecturale, urbaine et paysagères sont supprimées (article 2 applicable à toutes les zones et article 2.3. sur le cadrage de la végétalisation des parcelles).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les règles portant sur l'architecture des équipements publics ont été jugées, après mise en pratique, comme étant trop complexes à appliquer pour ce type de bâtiments. De plus, il est recherché davantage de possibilités d'architecture contemporaine pour ce type de bâtiments.

Avant la modification du PLU

ZONE USE

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

Végétalisation des parcelles

30% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces végétalisés.
60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre.
Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels doivent être engazonnés et / ou plantés.
Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre de port, de taille et d'essence similaire.
Toute aire de stockage ne doit pas être visible depuis l'espace public. Les aires de stockage peuvent être entourées d'un masque végétal d'essences multiples.

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

Nature des plantations

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

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

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

Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification devrait conduire à une plus grande ouverture architecturale des zones d'équipements publics en centre-bourg, et à ne pas bloquer la réalisation de programme d'équipements publics (groupe scolaire, etc.) notamment en termes d'emprise au sol sur les tènements.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

ZONE USE

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

Végétalisation des parcelles

24% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus a minima à des espaces végétalisés. **Les équipements publics, les installations techniques collectives ou de services publics peuvent déroger à cette disposition.**

60% des espaces végétalisés doivent être en pleine terre:

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

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

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

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

Nature des plantations

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

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit de :

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

Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

CORRECTION N°25 : SUPPRESSION D'UN BÂTIMENT PROTÉGÉ AU TITRE DU PATRIMOINE LOCAL

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le bâtiment situé au 1629 de la route de Chancy est retiré des secteurs de protection du patrimoine bâti.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Après nouvelle évaluation, le bâtiment considéré a été jugé comme ne présentant pas de valeur patrimoniale et ne rentrant pas dans les critères d'appréciation listés dans l'OAP patrimoine.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification ne devrait pas avoir d'effet sur le paysage urbain du centre-bourg et globalement sur l'évolution du bâtiment considéré.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

CORRECTION N°26 : SUPPRESSION DES ER N°2 ET 33 ET MISE À JOUR DES ER

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Les Emplacements Réservés n°2 et 33 sont retirés de la liste des emplacements réservés.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La collectivité s'étant rendue propriétaire des tènements considérés, les ER définis n'ont dès lors plus lieu d'être maintenu. Le plan d'ensemble des emplacements réservés est renuméroté en conséquence.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification n'a aucune incidence territoriale.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Les terrains inscrits en zone NZh au «Grand pré» sont retirés du règlement graphique et classés en zone AUsa.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

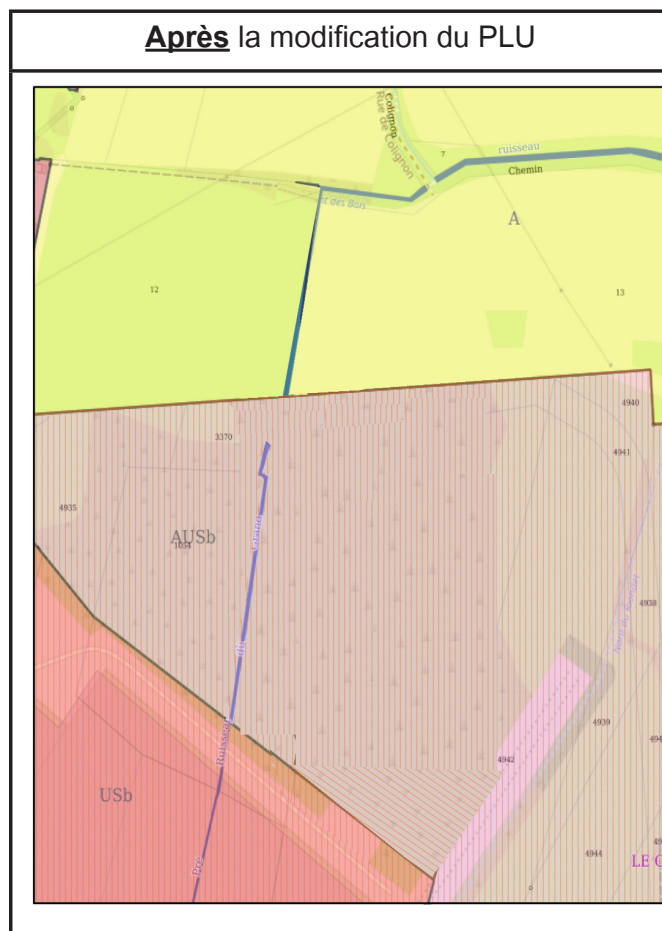
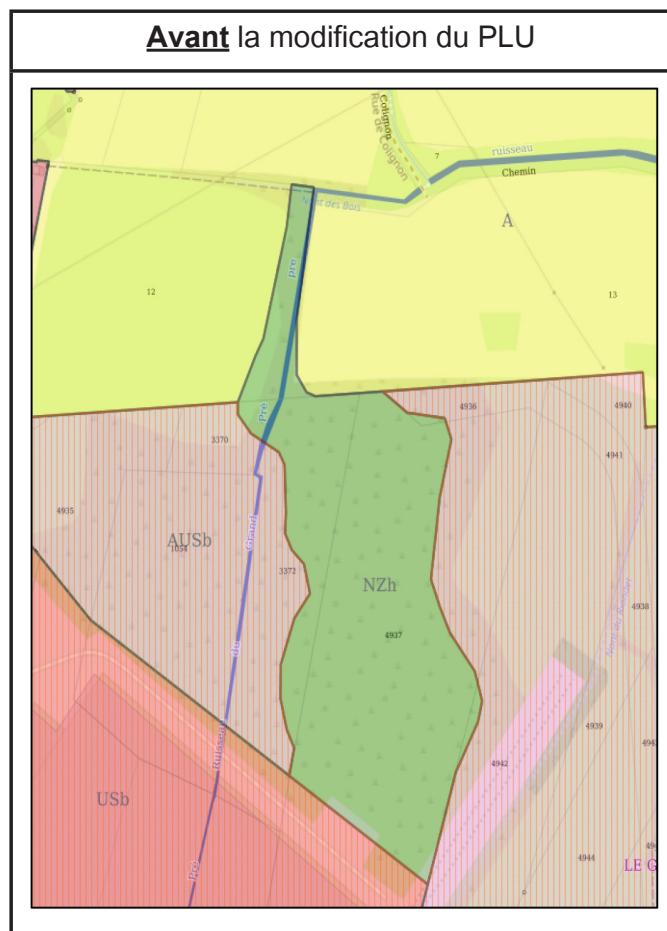
Suite à une décision du tribunal administratif de Grenoble, les parcelles localisées au Nord du Grand Pré (n°3370, 1054, 3372, 4937) ont été considérées par le juge, sur appui d'une expertise scientifique, comme ne présentant pas les caractéristiques d'une zone humide, contrairement à ce qui était renseigné dans l'atlas départemental des zones humides de haute-savoie. Ainsi, les terrains ont été déclassés des zones NZh et reclassés dans le type de zone immédiatement le plus proche, à savoir une zone AUsa. La modification vise à afficher sur le règlement graphique les changements opérés dans une procédure ad hoc de déclassement/reclassement les terrains considérés.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification ne fait qu'apparaître sur plan le classement validé en conseil municipal dans une procédure tierce de révision allégée. Cela conduit également à une augmentation des surfaces des zones urbaines de types AUsa aux dépends des zones NZh.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH de la Communauté de Communes du Genevois, SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).



DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'OAP thématique «environnement» est simplifiée avec la suppression d'éléments prescriptifs. Seuls sont conservés des éléments indicatifs permettant d'orienter des serres agricoles au sein d'un corridor écologique.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

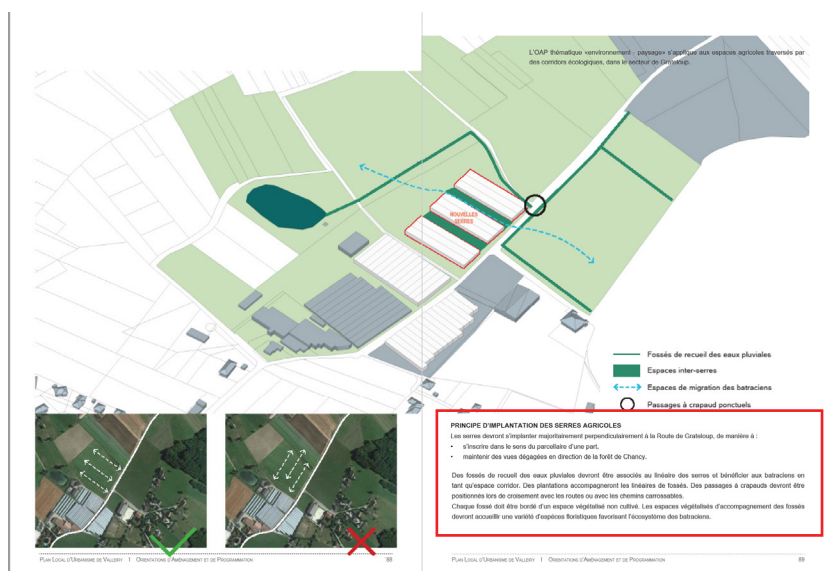
La modification fait suite à une décision du tribunal administratif de Grenoble ayant annulé partiellement le PLU sur le volet prescriptif des OAP.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification ne devrait pas bloquer la réalisation de bâtis agricoles tout en respectant les exigences souhaitées vis-à-vis du corridor écologique existant (maintien des couloirs de circulation des batraciens).

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et ne devraient pas impacter la mise en oeuvre et la protection du corridor écologique.



DIMENSIONS
La largeur maximale de chaque serre ne devra pas excéder 40 mètres (soit 5 travées moyennes de 8m environ ou 4 de 10m).
Un espace d'au minimum 24 mètres de large devra être laissé libre entre chaque ensemble de serres de manière à garantir des continuités écologiques locales. Les espaces corridors ne pourront être imperméabilisés. Ces derniers pourront être exploités sous la forme de cultures maraîchères s'inscrivant dans des principes d'agro-écologie.

Plan Local d'Urbanisme de Valléry | Observatoire d'Aménagement et de Prospection

120

PRESCRIPTIONS
Des fossés de recueil des eaux pluviales devront être associés au linéaire des serres et bénéficier aux batraciens en tant qu'espace corridor. Des plantations accompagneront les linéaires de fossés. Des passages à crapauds devront être positionnés lors de croisement avec les routes ou avec les chemins carrossables.
Chaque fossé doit être bordé d'un espace végétalisé non cultivé représentant au moins 5 mètres de large. Les espaces végétalisés d'accompagnement des fossés devront accueillir une variété d'espèces floristiques favorisant l'écosystème des batraciens.

Plan Local d'Urbanisme de Valléry | Observatoire d'Aménagement et de Prospection

121

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le règlement comprend dans les dispositions communes à toutes les zones un paragraphe portant sur les «espaces verts protégés». L'intitulé de ce paragraphe faisait référence à l'article R.151-43 5° du Code de l'urbanisme. Cet article est remplacé par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il en est de même des dispositions du rapport de présentation se rapportant aux EVP.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'édition de règles pour les Espaces Verts Protégés se référait à l'article R.151-43 5° Code de l'urbanisme. Cette article dispose que : «Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut [...] 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation». Cet article prenait comme base légale l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permettant de protéger des éléments de paysage pour des motifs écologiques.

Etant donné les argumentaires développés par le rapport de présentation initial, les motivations de préservation des espaces verts relèvent davantage d'intérêts développés à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ce article mentionne que : «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Les espaces verts repérés dans le rapport de présentation initial relèvent d'un intérêt culturel (=maintien des caractéristiques esthétiques, de cônes de vue) et doivent donc se référer à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification ne change pas les prescriptions de protection édictées mais se base sur une nouvelle référence réglementaire.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs. Elles participent indirectement à la mise en oeuvre et à la protection de corridors écologiques.

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans le paragraphe relatif aux couleurs de façades figurant dans les dispositions communes à toutes les zones (article 2) et dans le nuancier communal de couleurs (pièce n°5.4.2.), il est supprimé de la liste des interdictions la couleur blanche en façade (RAL9010) ainsi pour les menuiseries.

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

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Il est apparu nécessaire de simplifier les règles d'aspect sur les couleurs de façade, notamment dans les rapports entre menuiseries et murs de façade. En remplacement d'une règle rigide, il est recherché un urbanisme négocié avec les opérateurs et constructeurs.

Avant la modification du PLU**DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES****QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE (ARTICLE 2.2. TOUTES ZONES)****Traitement et aspect de la façade et de la toiture**

- Pour toutes les constructions (nouvelles et existantes)

Composition de façade et de volume

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

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

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

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

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

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. L'emploi à nu de matériaux voués à être enduits ou recouverts est interdit.

Couleurs des façades

Le traitement des façades se référera au nuancier de couleurs communal en annexe du PLU.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9010) est interdite. Toutes les menuiseries d'une construction doivent adopter une couleur unique.

Aspect des toitures

Seules sont autorisées des couvertures en petits éléments présentant un aspect « tuile plate » ou « tuile mécanique ». Les tuiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont prosrites. Les toitures en grands éléments de plaques ondulées et les toitures en feuilles (type shingle) sont interdites.

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

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

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

Les antennes

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

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

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Le changement de règle aura des répercussions directes sur l'ensemble de la commune à l'exception du centre-bourg et des bâtis présentant un intérêt patrimonial. L'architecture développée sera plus ouverte, moins cadrée au niveau de ses couleurs de façade pour les secteurs ne présentant pas un intérêt patrimonial.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les mesures de corrections apportées ne modifient pas les rapports de compatibilité avec les différents documents supérieurs et n'impactent pas le respect des orientations (PLH et SCOT de la CCG, SDAGE Rhône-Méditerranée, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Après la modification du PLU

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

L'ensemble des règles de l'article 2 :

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

ne s'applique pas dans toutes les zones (à l'exception de la zone USE) aux équipements collectifs et de services publics.

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

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour toutes les constructions (nouvelles et existantes)

Composition de façade et de volume

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

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

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

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

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

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. L'emploi à nu de matériaux voués à être enduit ou recouvert est interdit.

Couleurs des façades

Dans les zones UA et dans les secteurs de protection du patrimoine bâti, le traitement des façades des bâtiments doit se référer au nuancier de couleurs communal en annexe du PLU. **La couleur blanche en façade (RAL9010) et pour les menuiseries est interdite.**

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

Aspect des toitures

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

Les toiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont prosrites ; les toitures en grands éléments de plaques ondulées, **bac acier** et les toitures en feuilles (type shingle) sont interdites sauf pour les zones USA, USB, USE, USen, USf, AUSA, AUSb. Les toitures comportant un ou plusieurs versants doivent présenter un débord de 80 cm minimum.

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

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

Les antennes

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

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