

EXAMEN AU CAS PAR CAS – DOCUMENT D'URBANISME ÉLABORATION ET PROCEDURES D'ÉVOLUTION

Ce formulaire a été conçu pour vous aider dans la transmission des informations nécessaires à l'examen au cas par cas de votre projet de document d'urbanisme telles que mentionnées à l'article R104-30 du code de l'urbanisme. Il peut être utilisé pour l'ensemble des procédures concernées par l'examen au cas par cas : élaboration, révision, modification ou déclaration de projet. Les réponses à apporter doivent être adaptées en fonction de la nature de votre projet, à partir des connaissances dont vous disposez.

En application de l'article R122-18 II du code de l'environnement, ces informations sont mises en ligne sur notre site internet.

Ce formulaire doit être accompagné de tous les documents justificatifs permettant à l'autorité environnementale de comprendre votre projet, de connaître son environnement humain et naturel et d'évaluer les enjeux environnementaux (projet de règlement et de zonage, projet d'OAP,...), à transmettre en annexe.

Les liens Internet sont donnés à titre indicatif

1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux

Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet ?
<i>Précisez l'intitulé précis de la procédure engagée :</i> – PLU ou carte communale ? – élaboration, révision, modification, mise en compatibilité, etc ?	Procédure engagée : mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique au titre de la réalisation de la ZAC Sergy-Dessous à SERGY Commune concernée : SERGY (01630)

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :

Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet ?	

2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable

Qui est la personne publique responsable ?	Préfecture de l'Ain
Coordonnées pour les échanges administratifs : adresse, téléphone, courriel ?	45 avenue Alsace Lorraine – CS 80400 – 01012 BOURG EN BRESSE CEDEX – Tél : 04 74 32 30 00 Mail : pref-declaration-utilite-publique@ain.gouv.fr

3. Caractéristiques générales de votre projet

3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT ?

<p>Oui</p>	<p>Non</p>	<p><i>Si oui, indiquez la date d'approbation du document et précisez si une procédure de révision du SCoT est en cours</i> <i>Si non, indiquez si un projet de SCoT est en cours</i></p> <p>Le SCoT du Pays de Gex (SCoT dit « SRU », élaboré en application de la loi n°2000-1208 en date du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains), dont l'élaboration a été engagée en décembre 2003, a été approuvé le 12 juillet 2007 par délibération du Comité Syndical du SCoT du Pays de Gex.</p> <p>Depuis le 1er janvier 2013, suite à l'arrêté préfectoral intégrant la commune de Vesancy, la Communauté de Communes du Pays de Gex est la structure compétente pour mettre en œuvre et réviser le SCoT.</p> <p>Par délibération en date du 23 juin 2016, la Communauté de Communes du Pays de Gex a prescrit la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Pays de Gex sur l'intégralité du territoire communautaire.</p> <p>Par délibération en date du 28 février 2019, la Communauté de Communes du Pays de Gex :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A tiré le bilan de la concertation menée dans le cadre de la révision du SCoT ; - A arrêté le projet de révision du SCoT ; - Soumet le projet de révision du SCoT aux personnes publiques associées et autres organismes visés à l'article L 143-20 du Code de l'Urbanisme ; - Autorise M le Président de la CCPG à (...) à soumettre le projet de révision du SCoT à l'enquête publique, en application des dispositions de l'article L 143-22 du Code de l'Urbanisme.
-------------------	------------	---

3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?

<p>Oui</p>	<p>Non</p>	<p><i>Si oui, précisez sa date d'approbation et s'il a fait l'objet ou non d'une évaluation environnementale</i></p> <p>La commune de Sergy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°01/08 du conseil municipal de Sergy en date du 5 février 2008. Par délibération n°28/10 en date du 4 mai 2010, le conseil municipal de Sergy a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SERGY.</p> <p>Par arrêté préfectoral du 12 février 2014 portant modification de la définition de l'intérêt communautaire et des compétences de la Communauté de communes du Pays de Gex (CCPG), cette dernière est devenue l'autorité compétente en matière du PLU.</p> <p>Par délibération n°2014.00322 en date du 16 octobre 2014 le conseil de la CCPG a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU de SERGY.</p> <p>Par délibération n°2018.00228 du 28 juin 2018, le conseil de la CCPG a approuvé la modification simplifiée du PLU dont l'objet était de rajouter dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Sergy, l'OAP relative au secteur « Sergy-dessous » classé en zone 1AUa/b présente dans le dossier d'approbation du PLU en 2008 et omise dans le dossier d'approbation de la modification simplifiée n°1 en 2014.</p> <p><i>Si votre projet concerne une révision allégée ou une modification de ce document d'urbanisme, précisez quelle est la nature des évolutions et joignez en annexe les documents actuels (plan de zonage et règlement AVANT et APRÈS évolution)</i></p> <p>La procédure de mise en compatibilité du PLU doit permettre la réalisation de l'ensemble du programme des constructions et des équipements publics présents sur le secteur de la ZAC Sergy Dessous. Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.</p>
-------------------	------------	--

3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?

Le périmètre du projet de ZAC comporte déjà un zonage Ua et un zonage Ub du PLU actuel destinés à :

- zonage Ua : accueil des logements et des activités traditionnelles de cœur de village : habitat dense, commerces, bureaux, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Zonage Ub : accueil des logements, des bureaux et services de proximité.

La mise en compatibilité du PLU prévoit la création de nouveaux zonages propres au projet de la ZAC Sergy-Dessous avec un indice « sd » : le zonage Uasd et le zonage Ubsd, respectivement situés au nord-ouest et au sud-est de la voie centrale. Le zonage N, au Nord du périmètre de la ZAC n'est pas modifié.

3.3 Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?

Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ?

Population de la commune de SERGY : 2 015 habitants (source : INSEE)

Quelle est la superficie de votre ou de vos communes ?

Superficie : 976 ha (source : Rapport de présentation du PLU approuvé de SERGY approuvé le 5 février 2008 par la commune)

Dans le cadre d'une procédure d'évolution, quelle est la superficie du territoire concernée par votre projet ?

Périmètre ZAC Sergy-Dessous : 33 755m²

Indiquez les données en surface ou en pourcentage

Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant, pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles.

Annexe à joindre : document graphique du plan en vigueur ou du projet

ZONES	Surface (ha)	ZONES	Surface (ha)
Ua	8	N	64
Ub	45	Nbc	7
Uc	26	Ne	2
Uc1	1	Ne1	14
Ue	7	Nec	6
Ux	1	Na	32
s-total	88	Nh	16
1Aua/b	3	Ns	476
2AU	11	Nt	16
s-total	14	TOTAL N	633
TOTAL U et AU	102		

Source : Rapport de présentation PLU de SERGY approuvé le 5 février 2008

3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?

Annexe à joindre : pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre votre projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ; pour les autres procédures d'évolution, joindre les documents du PLU approuvé (PADD, zonage, règlement...)

Les grandes orientations du PLU de Sergy :

1/ Assurer l'équilibre environnemental

- Préserver et protéger les espaces naturels sensibles ;
- Préserver la qualité des cours d'eau et gérer les eaux pluviales ;
- Préserver l'identité et la qualité paysagère de la commune ;

2/ Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

- Etablir une perspective de croissance démographique pour les 10 prochaines années ;
- Organiser le développement urbain ;
- Définir des sites de développement prioritaires et leurs perspectives d'évolution ;
- Assurer la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines ;
- Donner un bon niveau d'équipements et de services afin de répondre aux besoins de la population ;
- Améliorer les circulations et leurs impacts.

3/ Assurer l'équilibre économique

- Pérenniser l'activité agricole ;
- Développer et structurer les commerces, les services de proximité et les activités artisanales ;
- Maintenir, structurer et développer les capacités touristiques du territoire.

3.5 Quels sont les objectifs de votre projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?

Annexe à joindre : délibération engageant la procédure

Par exemple :

- de manière générale (élaboration/révision) : perspectives de développement démographique, économique, touristique, d'équipements publics ou autre selon la nature de votre projet
- de manière plus ciblée (élaboration/révision et procédure d'évolution ponctuelle) : ouverture et/ou fermeture à l'urbanisation de certains secteurs, réduction d'une zone agricole, d'une zone naturelle, d'un espace boisé classé ou autre, création d'une UTN, autre (précisez notamment l'objectif de la déclaration de projet ou de la modification) ?

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Sergy-Dessous, sur la commune de SERGY, dont la nature est une zone de logements, il est nécessaire de réaliser une mise en compatibilité du PLU (cette zone est actuellement inscrite en zone à urbaniser « 1AUa/b » au PLU), ainsi qu'une DUP.

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP doit permettre la réalisation de l'ensemble du programme des constructions et des équipements publics présents sur le secteur de la ZAC Sergy Dessous. Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.

Les objectifs de la ZAC sont les suivants :

- Relier les quartiers existants : créer les liaisons et des espaces publics permettant d'assurer une continuité fonctionnelle et paysagère avec les quartiers limitrophes.
- Mettre en valeur la qualité environnementale et paysagère du site et promouvoir un traitement paysager qualitatif des abords des voies mais aussi des lots et terrains privés.
- Pour une bonne intégration dans l'environnement, favoriser la création d'un quartier raisonnablement dense, intégré au paysage et conçu à une échelle humaine.
- Concevoir un urbanisme bioclimatique (adaptation au site, exposition au vent, ensoleillement, topographie...) et intégrant les problématiques liées à l'environnement (gestion de l'eau, énergie, déplacements...).
- Prévoir une harmonisation des formes d'habitat, des styles architecturaux et du traitement paysager des clôtures et des espaces publics, au moins par secteur.

Nota : Le projet de la ZAC Sergy-Dessous a fait l'objet d'une demande de « Cas par Cas » préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale. La décision de l'Autorité Environnementale n°2018-ARA-DP-0183/G2018-004484 du 3 mai 2018 (voir annexe 17) formule ainsi que « Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet dénommé « ZAC SERGY-Dessous, enregistré sous le numéro n°2018-ARA-DP-0183 et présenté par la commune de Sergy, n'est pas soumis à évaluation environnementale, en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement ».

3.6 Votre projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN) ?

Si oui, précisez les caractéristiques de cette UTN en application de l'article R122-8 du code de l'urbanisme (description de la nature du projet et de ses dimensions avec, le cas échéant, la surface de plancher créée)

Le projet ne concerne pas la création d'une unité touristique nouvelle

Oui

Non

3.7 Votre projet est-il en lien avec d'autres procédures ?

oui non Le cas échéant, précisez :

Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :	X	<p>Par exemple : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, du Comité de massif, dérogation au titre de l'article L122-2 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 27 mars 2014 pour les procédures concernées.</p> <p>Le projet de la ZAC Sergy Dessous est soumis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A une Déclaration d'Utilité Publique ; - au régime de DECLARATION loi sur l'eau vis-à-vis du Code de l'Environnement.
Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?	X	<p>Par exemple : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement ou pluvial, etc ?</p> <p>Conformément à l'article R131-14 du code de l'expropriation, il sera procédé à une enquête conjointe, et régie par le présent article.</p> <p>En l'espèce, l'enquête publique vise l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU et l'enquête parcellaire (L. 153-54 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>L'utilité publique entraîne la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme. Cette enquête publique vise à informer le public et recueillir, sur la base du dossier soumis à enquête, ses observations, avis, suggestions et éventuelles contre-propositions. Par ailleurs, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique porte également sur le parcellaire. L'enquête parcellaire est régie par les dispositions du code de l'expropriation : articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.</p>

3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...			
	oui	non	Le cas échéant, précisez
Les dispositions de la loi Montagne ? http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43;i=zone_mont.zone_mont;l=fr;z=-734374,6551069,1960844,1399270		X	
Les dispositions de la loi Littoral concernant les grands lacs (Auvergne Rhône-Alpes) ? http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection du zonage « Loi Littoral »		X	
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ? http://www.gesteau.eaufrance.fr/	X		<p>Le périmètre de la ZAC s'inscrit au sein du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, qui a pour objectif la préservation et la mise en valeur des milieux aquatiques. Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021.</p> <p>Les principales dispositions à respecter et intéressant le site du projet consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux ; - éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées ; - maîtriser et réduire l'impact des pollutions historiques ; - réduire l'exposition des populations aux pollutions ; - limiter l'imperméabilisation des sols pour réduire les risques d'inondations dus au

3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...

	<i>oui</i>	<i>non</i>	Le cas échéant, précisez
			<p>ruissellement</p> <p>Le projet de la ZAC « Sergy Dessous » est compatible avec les orientations du SDAGE par la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales visant la rétention à la source.</p> <p>Le projet de la ZAC Sergy Dessous est également soumis à un régime de DECLARATION loi sur l'eau vis-à-vis du Code de l'Environnement.</p>
<p>Autres :</p> <p>Appartenance de votre commune à une communauté de communes ou un pays, une agglomération, un parc naturel régional...</p>	X		<p>La commune de SERGY appartient à la Communauté de Communes du Pays de GEX.</p> <p>Le site de la ZAC Sergy Dessous se situe à proximité du Parc Naturel Régional du Haut Jura.</p> <p>Le périmètre de la ZAC n'est pas directement concerné par un zonage de protection de l'environnement environnemental du type Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, etc...</p>

3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet ?

Annexe(s) à joindre : Plan de situation permettant de localiser le projet au sein de la commune + plan de situation zoomé sur le secteur projet (ex : plan de zonage) + le règlement associé à cette zone

Le secteur concerné par le projet de la procédure de modification du PLU est le périmètre de la ZAC Sergy-Dessous.

Le secteur de la commune de SERGY concerné par le projet est le secteur de zonage 1AUa/b.

Le périmètre de la ZAC Sergy-Dessous est principalement concerné par le zonage 1AUa/b du PLU de SERGY. Il est ponctuellement concerné par le zonage Ua dans sa partie Ouest et Ub dans sa partie Est.

Les zones AUa/b sont définies comme « un secteur à vocation urbaine qui sont ouverts à l'urbanisation avec, respectivement, les règles de la zone correspondante », d'après le règlement du PLU de Sergy. La zone Ua est, quant à elle, définie comme ayant « pour objet de favoriser le développement du centre village de la commune », alors que la zone Ub a « pour objet de favoriser le confortement du centre village de la commune ».

Néanmoins dans l'optique de mettre à profit ce site stratégique et d'imposer une optimisation de l'utilisation du foncier, la Mairie a indicé cette zone AU en 1AUa/b, instituant une servitude au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme (abrogé au 1er janvier 2016) consistant à interdire les constructions ou installations dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet cohérent de densification du cœur de village de Sergy.

Le site de la ZAC constituant un emplacement stratégique, une orientation d'aménagement a été définie et intégrée au PLU. Cette orientation définit un certain nombre d'objectifs : permettre la réorganisation du stationnement dans le chef-lieu et l'implantation de nouveaux parkings, la création de nouvelles liaisons piétonnes inter-quartiers pour mieux irriguer le cœur de Sergy-Village aux autres quartiers, ainsi que de permettre la création d'espaces publics (square, place...) tout en densifiant et en favorisant la mixité sociale.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1 Présentation de votre projet

À quel type de commune appartenez-vous ?
Sélectionnez dans la liste ci-contre

- Commune de centralité urbaine
- Commune péri-urbaine de première couronne
- Commune péri-urbaine éloignée
- Pôle de vie au sein d'un espace péri-urbain
- Pôle rural ou centre-bourg dans un espace rural
- Commune rurale
- Autre : (précisez)

SERGY est une commune péri-urbaine éloignée appartenant à la Communauté de Communes du Pays de Gex

4.1.1 Si votre projet permet la création de logements, précisez :

Sur les 10 dernières années, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ?

<http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp>

Le second PLH de la Communauté de Communes du Pays de Gex (CCPG) adopté en conseil communautaire le 16 décembre 2010 (et exécutoire depuis février 2011) arrivera à son terme en 2015. Afin de préparer l'élaboration du volet habitat de son projet de territoire (PLUi) et de prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et contextuelles, la CCPG a, conformément à l'article L302-9 du code de la construction et de l'habitat, établi un bilan pour évaluer son PLH à mi-parcours. Ce bilan porte en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et de l'hébergement et est rendu public par le représentant de l'Etat dans le département.

A l'échelle du périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Gex, cette étude fait état des points ci-dessous présentés :

- un territoire qui connaît une croissance démographique exceptionnelle, qui favorise le creusement des inégalités sociales ;
- Un parc de logements en croissance régulière mais un début de ralentissement face aux fortes tensions observées ;
- Des objectifs fixés dans le PLH partiellement atteints : une augmentation de plus de 4% de la population entre 2006 et 2011 (moyenne en France : 0.55%) / une tendance au vieillissement de la population sur la commune, principalement composé de ménages de plus de 50 ans / une offre en locatif social toujours inférieure à 10% / une production de logements qui reste inférieure aux objectifs du PLH 2010-2015, sur la période 2011-2013
- Une production de logements locatifs sociaux nulle sur la commune de SERGY sur la période 2011-2013 et ne répondant pas aux objectifs du PLH 2010-2015.

Même si la population de Sergy a augmenté entre 2010 et 2015, passant de 1 977 habitants à 2 015 habitants, deux grandes tendances se dégagent sur cette même période :

- Un accroissement de la population moins important sur la commune de Sergy (+0.4%) que sur le reste du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Gex (+3.2%) ;
- Une augmentation moins forte, voire en diminution, des populations des tranches d'âges 15-29 ans (+2 personnes et part de 12.7% en 2015 au lieu de 12.8% en 2010) et 30-44 ans (-34 personnes et part de 25.4% en 2015 au lieu de 27.6% en 2010). Ces chiffres s'expliquent pour partie par l'absence d'une offre de

4.1 Présentation de votre projet	
	logements accessibles et correspondant en termes de typologie aux besoins des jeunes ménages.
Combien d'habitants supplémentaires votre projet vous permettra-t-il d'accueillir ? À quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ? Précisez : Combien de logements en dents creuses, combien en extension de l'enveloppe urbaine ? Combien de logements seront réhabilités ?	<p><i>Préciser ici (ou en annexe) comment les perspectives démographiques se traduisent en besoin de logements sur votre commune</i></p> <p>Le projet de la ZAC Sergy-Dessous permettra la réalisation d'environ 135 à 140 logements.</p> <p>En offrant une gamme d'habitat diversifié (logements individuels isolés, groupés ou collectifs) et une mixité sociale, permettant d'accueillir sur la commune des familles, des jeunes ménages avec ou sans enfants et en particulier les primo-accédant, l'opération répondra à la carence en logements, notamment locatifs sociaux, constatée sur la commune et permettra à cette dernière de mieux absorber son accroissement démographique.</p> <p>Le projet répond donc aux objectifs de production de logements inscrits au SCOT du Pays de Gex et au programme local de l'habitat 2010-2015 de la communauté de communes Pays de Gex. Au regard du constat à mi-parcours et des actions qui doivent être engagées pour remplir les objectifs en termes de production, le programme de construction de la ZAC Sergy Dessous sera en complète adéquation avec les objectifs du prochain PLH.</p>
Combien de logements vacants avez-vous sur votre (vos) commune(s) ? http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp	75 logements vacants en 2015 (8.1%) (source : INSEE)
Quel taux de rétention foncière votre projet applique-t-il ? Indiquez le détail du calcul.	<p><i>Rétention foncière = pourcentage de l'espace qui a une forte probabilité de ne pas être mis sur le marché</i></p> <p>Ne concerne pas le projet de la ZAC Sergy-Dessous</p>
Quelle est la superficie des zones que vous prévoyez d'ouvrir à l'urbanisation ?	Périmètre de la ZAC Sergy-Dessous : 33 755m ²
Quelle sera la surface moyenne par logement ?	Surface moyenne par logement : 68m ² SHAB
Par quels moyens prévoyez-vous de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ? Vous pouvez préciser ici (ou en annexe) comment les besoins en logements se traduisent en besoin de foncier sur votre commune et quelles sont les mesures associées de maîtrise de cet enjeu que vous mettez en oeuvre	
<p><i>Précisez, par exemple, le cas échéant et selon l'état d'avancement de votre projet :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation : dents creuses, centre bourg ou centre urbain dense, extension 2. la répartition envisagée entre type de logements : logements individuels, logements semi-collectifs, collectifs 3. des actions envisagées pour diminuer la vacance des logements ou réhabiliter le parc existant 4. les phasages envisagés : zones U, 1AU ou 2AU et les conditions d'ouverture à l'urbanisation 5. les objectifs de densité 6. la nature des hébergements ou équipements envisagés dans le cadre d'une UTN <p>Ne concerne pas le projet de la ZAC Sergy-Dessous</p>	
4.1.2 Si votre projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez :	
Le cas échéant, cette zone est-elle identifiée dans le SCoT ?	
Quelle est la surface des zones d'activités prévues ? S'agit-il d'implantation sur de nouvelles zones ou sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ?	<i>Précisez les dimensions du projet (surfaces concernées, ...)</i>
S'il existe déjà une ou des zones d'activités sur votre territoire : <ul style="list-style-type: none"> • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? • quel est leur taux d'occupation ? 	

4.1 Présentation de votre projet

S'il existe déjà une ou des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT :

- quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ?
- quel est leur taux d'occupation ?

Votre projet permet-il l'ouverture de toute cette surface en une fois ? Si non, prévoit-il un phasage ? Indiquez lequel et comment il s'applique ?

Complétez si nécessaire (ex : projet d'OAP jointe en annexe...)

4.2 Espaces agricoles, naturels ou forestiers

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement, les points suivants ?

Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales

Oui

Non

Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?

Des espaces agricoles ?

x

Si oui, précisez le type d'agriculture concernée (par exemple : pâturage, maraîchage, verger, céréales, etc.) et indiquez si ces terres font l'objet d'un classement (par exemple SCoT, IGP, AOP, AOC...).

Si votre (vos) commune(s) a (ont) fait l'objet d'un diagnostic agricole, joignez-le en annexe

Des espaces boisés ?

x

Si oui, précisez le type d'espace concerné (forêt domaniale, forêts exploitées, forêt de protection, ... ?)

Dans le cadre d'une procédure d'évolution : Des zones identifiées naturelles, forestière ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ?

x

Précisez les protections appliquées à ces secteurs (ex : zone A ou N où la constructibilité est encadrée, EBC, mise en œuvre de l'article L151-23 ou de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ...)

Complétez si nécessaire

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?

Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales

Oui

Non

Si oui, le(s)quel(s) ?

Et quels sont les enjeux identifiés ?

Une zone Natura 2000 (ZPS, ZSC, SIC) à proximité ?

x

Expliquez, par exemple en annexe, si votre projet peut avoir des incidences sur ces sites Natura 2000 ou non et pourquoi. Si vous avez déjà réalisé une évaluation d'incidences Natura 2000, joignez-la en annexe.

http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map

Un parc naturel national ou régional ?

x

Une réserve naturelle nationale ?

x

Un espace naturel sensible ?

x

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		x	
Un arrêté préfectoral de protection de biotope ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		x	
Une ou des zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (inventaire départemental, communal, convention RAMSAR ...) soit par inventaire soit par expertise pédologique ?		x	
Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement ? https://www.eaurmc.fr/ https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html		x	
Complétez si nécessaire			

4.4 Continuités écologiques

Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?	Oui	Non	<p>Si oui, quel sont les enjeux identifiés sur votre commune ?</p> <p>Le projet de la ZAC Sergy-Dessous n'est pas concerné par la présence de continuités écologiques qui seraient présentées dans le SCoT du Pays de Gex.</p> <p>Le projet se situe à proximité d'axes de déplacement de la faune locale en provenance de la réserve naturelle du Haut Jura. Néanmoins celui-ci ne vient pas entraîner de perturbations sur ces axes de déplacement.</p>
Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, quels sont les éléments de la trame verte et bleue ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map	<p>Par exemple, mentionnez les réservoirs de biodiversité, corridors diffus ou les espaces perméables, corridors linéaires ou corridors thermophiles</p> <p>Le projet de la ZAC Sergy-Dessous ne se situe pas dans le périmètre d'une trame verte ou bleues qui seraient présentées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.</p>		

4.5 Paysage, patrimoine bâti

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Site classé ou projet de site classé ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		x	
Site inscrit ou projet de site inscrit ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		x	
Site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ?		x	
Éléments majeurs du patrimoine ? http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/		x	<i>Exemple : monuments historiques et leurs périmètres de protection, sites archéologiques, patrimoine mondial</i>
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCoT, charte de parc, atlas de paysage... ?		x	
Complétez si nécessaire			

4.6 Ressource en eau

Captages

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	
Autres captages prioritaires ?		x	

Usages : eau potable ; gestion des eaux usées et eaux pluviales

Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs ?	x		<p>L'alimentation en eau potable de la ville de Sergy est gérée par la Régie des Eaux Gessiennes, depuis le 1er janvier 2018.</p> <p>Dans le cadre de sa mission de gestion, la Régie des Eaux Gessiennes supervise le bon fonctionnement de la production, du transport et de la distribution d'eau potable, ainsi que la collecte et le traitement des eaux usées.</p> <p>La Régie des Eaux Gessiennes distribue 7.700.000 m3 d'eau potable sur l'ensemble du territoire chaque année. Il dessert 30 200 abonnés pour 800 km de canalisations et 53 réservoirs de stockage (capacité totale de stockage de 36 000 m3).</p> <p>Sur la ZAC de Sergy-Dessous, le réseau structurant sera réalisé avec une canalisation fonte raccordée au réseau existant et maillé de part et d'autre. Ce réseau assurera la défense incendie via plusieurs poteaux implantés sur la ZAC.</p> <p>Des branchements en fonte ou PEHD de diamètre adapté</p>
--	---	--	---

4.6 Ressource en eau			
			<p>sont prévus pour chaque bâtiment et/ou îlots.</p> <p>La création de la ZAC Sergy-Dessous ne nécessite pas de renforcement du réseau d'eau potable.</p>
<p>Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire ?</p> <p>http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/</p>	x		<p>Système d'assainissement des eaux usées avec une capacité suffisante tel que présenté dans la carte interactive du site suivant : http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/</p>
<p>Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire?</p>	x		<p>Les eaux pluviales du domaine public sont récupérées par une noue qui longe la voie principale et qui à chaque extrémité de la ZAC passera sous voirie pour rejoindre les deux bassins de rétention préalablement créés.</p> <p>Les eaux pluviales tombant au niveau des lots cessibles (eaux de toitures, parking, voirie,...) seront gérées par lot, via un moyen identique ou similaire à celui que nous mettrons en place (bassin aérien de rétention, bassin enterré, noue,...).</p> <p>Toutefois ces ouvrages hydrauliques auront un débit de fuite limité, afin de ne pas empêcher l'écoulement des EP, vers les bassins de rétentions Sud-Est et Sud-Ouest.</p> <p>L'apport d'eau circulera via des canalisations/noues et sera rejeté dans deux bassins de rétention situés à l'Est et Ouest de la ZAC. Ces bassins sont associés aux noues paysagères créées en parallèle de la voirie principale. Les deux bassins seront paysagés et intégrés par les espaces verts à créer.</p> <p>Suivant le nivellement, une partie des eaux rejoindra d'abord la noue puis les bassins de rétention, ou bien se reprendront via le réseau d'eaux pluviales nouvellement créé, pour finir dans les bassins de rétention.</p> <p>Bassin Est : Le bassin sera directement raccordé au ruisseau du Fion. L'ouvrage de rejet sera constitué d'une canalisation sous voirie débouchant au niveau du ruisseau et présentera les aménagements nécessaires permettant de briser, diffuser le flux et limiter l'érosion du lit de la rivière.</p> <p>Bassin Ouest : Le bassin sera raccordé au réseau d'eau pluviale existant de la commune.</p> <p>La végétalisation des ouvrages facilitera l'évacuation de l'eau (par évapotranspiration) tout en apportant une plus-value paysagère et environnementale. Les noues et les bassins seront tapissés de terre végétale puis végétalisés grâce à un semis spécifique.</p>
Complétez si nécessaire			
4.7 Sols et sous-sol			
<p>Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?</p> <p><i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i></p>	Oui	Non	<p>Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>Et quels sont les enjeux identifiés ?</p>
<p>Sites et sols pollués ou potentiellement pollués :base de données BASOL ?</p> <p>http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php</p>		x	

4.7 Sols et sous-sol

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Anciens sites industriels et activités de services :base de données BASIAS ? http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&carte=		x	
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		x	
Complétez si nécessaire			

4.8 Risques et nuisances

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Risques ou aléas naturels ?		x	<i>Exemple : inondations, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts, industriels, technologiques, miniers, cavité...</i>
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	
Nuisances ?	x		<i>Exemple :sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i> Nuisance sonore : Hormis les nuisances sonores limitées induites par le trafic automobile domestique, le programme de la ZAC ne prévoit pas l'implantation d'activités ou d'équipements susceptibles de générer des nuisances acoustiques substantielles. Autour de la ZAC, il n'y a pas d'activités ou d'équipements entraînant des nuisances sonores. Nuisance olfactive : Le programme de la ZAC ne prévoit pas l'implantation d'activités de restauration ou d'équipements industriels susceptibles d'engendrer des nuisances olfactives. Autour de la ZAC, il n'y a pas d'activités ou d'équipements entraînant des nuisances olfactives. Nuisance vibratoire : les vibrations pourront être engendrées pendant la phase de travaux et notamment de voirie lors des opérations de compactage des sols. L'aménageur prendra les mesures nécessaires pour limiter ces vibrations aux heures de travail (sauf entre 12h et 14h) et une attention particulière sera portée sur le gabarit des véhicules compacteurs pour réduire autant que possible les vibrations. Autour de la ZAC, il n'y a pas de chantiers ou d'activités génératrices de vibrations. Nuisance lumineuse : Le projet de la ZAC prévoit la réalisation : - de mâts d'éclairage public pour éclairer la voirie principale

4.8 Risques et nuisances

			<p>du projet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'éclairage d'ambiance pour les cheminement piétons et espaces publics. <p>Afin de limiter la pollution lumineuse, l'aménageur prévoit la mise en place d'un système de réduction de l'intensité lumineuse pendant la nuit avec un détecteur de présence de piétons et véhicules pour augmenter l'intensité lumineuse à leur passage.</p> <p>Le projet n'est pas concerné par des émissions lumineuses.</p>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		x	
Complétez si nécessaire			

4.9 Air, énergie, climat

<p>Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?</p> <p><i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i></p>	Oui	Non	<p>Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>Et quels sont les enjeux identifiés ?</p>
Y a-t-il une desserte en transport collectif sur votre territoire	x		<p><i>Si oui, précisez : gare, réseau de transport en commun, etc...</i></p> <p>La ZAC Sergy-Dessous se situe à proximité immédiate des lignes de transport suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ligne de de car n°33 reliant Ferney-Voltaire/ Bellegarde/ Gex. - Ligne transfrontalière n°68 (Transports Publics Genevois et Transports Publics de Nyon) reliant Val Thoiry - Thoiry - Sergy - Saint-Genis-Pouilly - CERN
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		x	
<p>Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?</p> <p>Enjeux spécifiques relevés par le PCAET (ou projet de PCAET) ?</p>		x	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	
Complétez si nécessaire			


5. Annexes (rappel)

Les annexes sont des éléments essentiels pour permettre à l'autorité environnementale de comprendre votre projet et d'évaluer les enjeux environnementaux qu'il constitue et/ou doit prendre en compte :

- pour les cas d'élaboration ou de révision générale : il est recommandé de transmettre, outre le projet de PADD, un projet de zonage permettant de visualiser les secteurs prioritaires pour l'urbanisation ;
- pour les procédures d'évolution partielle (révision allégée, mise en compatibilité DUP/DP, modification) : il est essentiel de fournir les documents initiaux et de préciser les éléments qui doivent évoluer (ex : plan de zonage avant/après ; règlement avant/après, OAP avant/après)

Coordonnées de la personne à contacter	Annexe 1 ci-jointe	<input checked="" type="checkbox"/>
Élaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI	<input type="checkbox"/>
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	<input type="checkbox"/>
	Une version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	<input type="checkbox"/>
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet modifiant un PLU	Le projet de dossier envisagé pour la réunion d'examen conjoint	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour tous	Délibération prescrivant la procédure	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour les procédures d'évolution	Projet de plan de zonage AVANT/APRÈS Projet de règlement AVANT/APRÈS Autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, risques, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour tous	Cartographie du PADD Autres (OAP, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>

6. Signature du demandeur (personne publique responsable)

Date : 14 MAI 2019 Lieu : PRÉFECTURE DE L'AIN	NOM SIGNATURE PRENOM Pour le Préfet, Le directeur,  Arnaud GUYADER
--	---

ANNEXE 1

Contacts

Identification de la personne ressource, en charge du suivi du dossier Vous indiquerez ici les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.	
Contact au service technique ou du bureau d'étude par exemple	
Coordonnées nécessaires pour vous joindre : adresse, téléphone, courriel	

ANNEXE 2 Pièces du PLU de SERGY tel que demandé à l'article « 3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ? »

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DE L'AIN



COMMUNE DE SERGY

01630

Révision générale n°2 du
PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)

Le PADD

Projet d'Aménagement de Développement Durable



Espaces et Mutations
Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union

Parc Allot

27, rue Adrasée

74650 Chavanod

Tél : 04 50 69 51 98

Fax : 04 50 698 594

bernard.lemare@espaces-et-mutations.com

2

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal,
en date 05 février 2008.

Le Maire,
Bernadette TELEY





INTRODUCTION : QU'EST CE QU'UN PADD ?

LE RÔLE ET LA NATURE DU PADD

LE PROJET COMMUNAL DE SERGY

THÉMATIQUE N°1 : ASSURER L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- PRESERVER ET PROTÉGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES
- PRESERVER LA QUALITÉ DES COURS D'EAU ET GÉRER LES EAUX PLOUVIALES
- PRESERVER L'IDENTITÉ ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

THÉMATIQUE N°2 : ASSURER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITÉ SOCIALE

- ÉTABLIR UNE PERSPECTIVE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES
- ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN
- DÉFINIR DES SITES DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRES ET LEURS PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION
- ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE ET LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES
- DONNER UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION
- AMÉLIORER LES CIRCULATIONS ET LEURS IMPACTS

THÉMATIQUE N°3 : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- PÉRÉNNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
- DÉVELOPPER ET STRUCTURER LES COMMERCE, LES SERVICES DE PROXIMITÉ ET LES ACTIVITÉS ARTISANALES
- MAINTENIR, STRUCTURER, DÉVELOPPER LES CAPACITÉS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

SYNTHÈSE DU PADD

INTRODUCTION

Qu'est ce qu'un PADD ?

LE RÔLE ET LA NATURE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme. Le PADD est un document totalement nouveau et il apparaît nécessaire de préciser son rôle et sa nature.

Le PADD est destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

Le PADD a pour fonction d'être un nouvel outil pour les communes, devant leur permettre d'exposer les intentions de la municipalité pour les années à venir et de réunir les différents projets en terme d'aménagement du territoire.

Avec la loi UH (Juillet 2003), le **PADD** ne comporte plus que les orientations générales de la commune. Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce nouveau document, qui s'insère entre le rapport de présentation et le règlement, permet de faire du P.L.U. un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire, encadrant l'acte de construire (comme le faisait l'ancien POS) et l'urbanisme de projet qui est fortement mis en avant et qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire. L'enjeu est d'élaborer et d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la commune faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel.

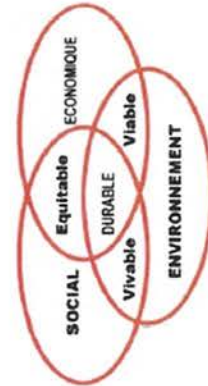
L'élaboration du **PADD de SERGY** s'est donc effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent **les orientations générales du projet global** pour l'avenir de SERGY.

Le P.A.D.D. s'inspire de la notion de **développement durable** qui traduit la **convergence de trois préoccupations** d'ordre social, économique et environnemental.

Le DEVELOPPEMENT DURABLE :

"Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de RIO)



LE PROJET COMMUNAL DE SERGY

Thématique n°1 : assurer l'équilibre environnemental et paysager

Constat

La commune de Sergy possède un patrimoine naturel et semi-naturel de qualité, en partie répertorié dans les inventaires des Directives européennes et inclus dans le périmètre de la réserve naturelle de la Haute Chaîne du Jura.

Ces milieux naturels constituent autant d'habitats spécifiques, favorables à une faune et à une flore diversifiées.

Toutefois le développement important des zones pavillonnaires tend à effacer peu à peu toute forme de limite et hiérarchie qui sont pourtant de éléments garants de la cohérence et de la lisibilité paysagère et urbaine.

Enjeux

- 1 préserver et protéger les espaces naturels sensibles
- 2 préserver la qualité des cours d'eau et gérer les eaux pluviales
- 3 préserver l'identité et la qualité paysagère de la commune

Actions

■ **Tenir compte des zones naturelles sensibles dans le projet de développement** en leur affectant un classement et une réglementation spécifique et en veillant à limiter ou à éviter l'urbanisation de certains secteurs : la Plaine agricole et les prés Bocagers, les zones humides au lieu dit «Les Cutlemis», «Les Fontenailles» et «Fossiaux d'en bas», l'ensemble des Zones Naturelles d'Importance Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1 et 2), des sites Natura 2000 et de la réserve naturelle de la Haute Chaîne du Jura, et des corridors écologiques.

■ **prendre des mesures de protection sur les ruisseaux** : maintien des cordons rivulaires, reculs obligatoires des constructions en intégrant dès l'amont les fonctionnalités écologiques des cours d'eau lors de nouveaux programmes immobiliers.

■ **mettre en oeuvre les préconisations portées par le schéma directeur des eaux pluviales** : Schéma directeur : rétention à la parcelle, ou bassin de rétention, ou stockage paysager des eaux pluviales - Contrat rivière : reconquête de la qualité des cours d'eau par la réhabilitation des réseaux d'assainissement (type séparatif).

■ **protéger et mettre en scène le paysage «naturel» de Sergy** : en permettant la rénovation de chalets d'alpage, en préservant le secteur naturel du Jura de l'urbanisation, en maintenant l'activité pastorale du Jura en préservant la zone agricole homogène de l'urbanisation, en protégeant les haies bocagères et les arbres remarquables, en interdisant le développement au delà de la route et en renforçant/maintenant la coulée verte entre Sergy et Saint Genis-Pouilly.

■ **protéger et mettre en scène le paysage «urbain» de Sergy** : en aménageant une promenade piétonne entre Sergy et Thoiry le long du Cailroy, en identifiant et en réglementant le patrimoine architectural de Sergy, en aménageant une promenade piétonne le long de la voie ferrée en continuité de celle de Thoiry, en requalifiant l'avenue du Jura, en protégeant le site du Château des Bains et du Château de Sergy et en valorisant le parcours de l'eau dans le village.

LE PROJET COMMUNAL

Protéger les espaces à valeur environnementale de la pression urbaine Développer le projet paysage à différentes échelles du territoire



LES SECTEURS A PROTÉGER ET A METTRE EN VALEUR

- Les sites naturels d'intérêt majeur de la Haute chaîne du Jura
- Prairies sèches, pelouses
- La plaine agricole et les prés bocagers
- Les zones humides
- Les ripisylves des cours d'eau
- Les corridors écologiques
- Les milieux forestiers



- Préservation du secteur naturel du Jura
- Préservation de la plaine agricole homogène
- Maintien et renforcement de la coulée verte entre Sergy et Saint-Genis-Pouilly
- Protection des haies bocagères et des arbres remarquables
- Maintien de l'urbanisation sur une limite « franche » : la route

Thématique n°2 : assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Constat

Située dans la Communauté de Communes du Pays de Gex et proche de la Suisse, la commune de Sergy connaît les problématiques propres aux zones transfrontalières. Genève est son pôle urbain, et génère une grande attractivité en matière d'emploi.

La croissance urbaine peu maîtrisée depuis les années 60 (juxtaposition de zones pavillonnaires en «cul-de-sac») commence à brouiller toute lisibilité du territoire. Les conséquences de cette croissance influencent le paysage urbain et naturel. L'augmentation importante de l'urbanisation linéaire met en péril le cadre de vie et la qualité des perceptions paysagères et urbaines de Sergy.

Enjeux

- 1 établir une perspective de croissance démographique pour les prochaines années
- 2 organiser le développement urbain
- 3 définir des sites de développement prioritaires et leurs perspectives d'évolution
- 4 assurer la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines
- 5 donner un bon niveau d'équipement et de services afin de répondre aux besoins de la population
- 6 améliorer les circulations et leurs impacts

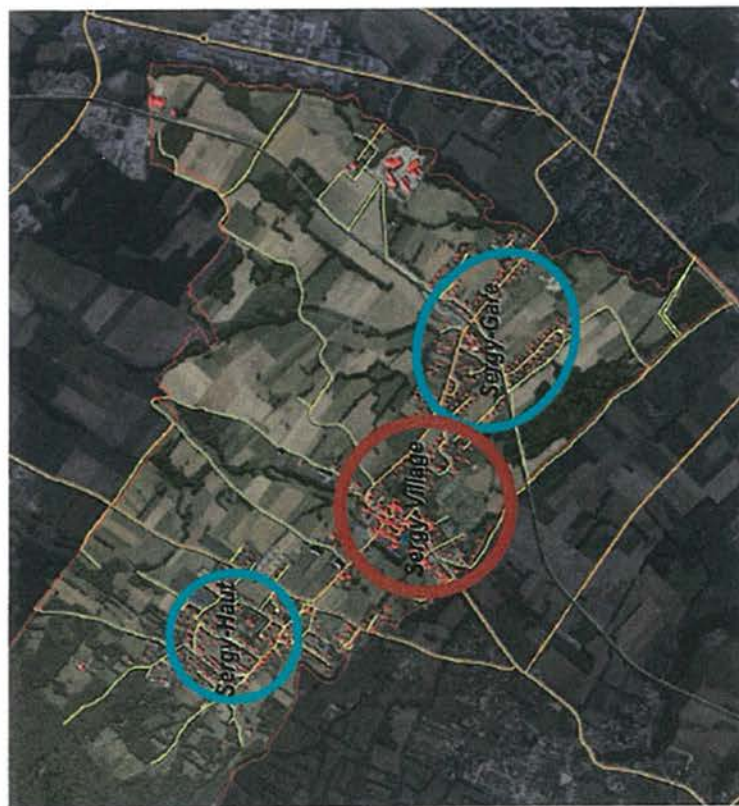
Actions

- **retenir un rythme de croissance mesuré de 2% à 2,5% maximum par an sur une période prospective de 10 ans.**
- **concentrer le développement urbain autour du pôle principal de Sergy-Village, et des pôles secondaires de Sergy-Haut et de Sergy-Gare** : en limitant l'urbanisation extensive qui dénature le paysage, valeur du cadre de vie (maintien de la coupure verte entre Sergy-Village et Sergy-Haut) et en mettant en réseau le quartier de Sergy-Gare et le hameau de Sergy-Haut avec le cœur de Sergy-Village par le maillage des cheminements piétons / cycles et des espaces publics.
- **établir les sites accueillant le développement futur**, au regard des contraintes du milieu, du paysage, de l'environnement, des perspectives de croissance de population souhaitées, des besoins fonciers des nouvelles formes d'habitat et de la capacité des infrastructures existantes et à venir et réguler dans le temps leur ouverture.
- **préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration** par la mise en place d'orientations d'aménagement.
- **développer des formes d'habitat denses et plus diversifiées pour répondre aux besoins des populations.**
- **mettre en place des mesures incitatives pour développer un parc de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le PLH** (inscription d'emplacements réservés pour logement au titre de l'article L123-2d).
- **définir une répartition spatiale des formes d'habitat, adaptées au contexte bâti des pôles de développement** (habitat dense à Sergy-Village et à Sergy-Gare).
- **développer et rendre accessible à tous les équipements à usage public.**
- **requalifier, hiérarchiser et poursuivre le réseau viaire** (mise en place d'emplacements réservés et de zones 30 km/h, et requalification des «entrées de ville» et de l'avenue du Jura).
- **poursuivre le développement des modes de déplacements doux** (piétons / cycles).
- **permettre le développement des transports en commun** (prise en compte de l'évolution du tram-train dans le cadre du développement urbain).

LE PROJET COMMUNAL

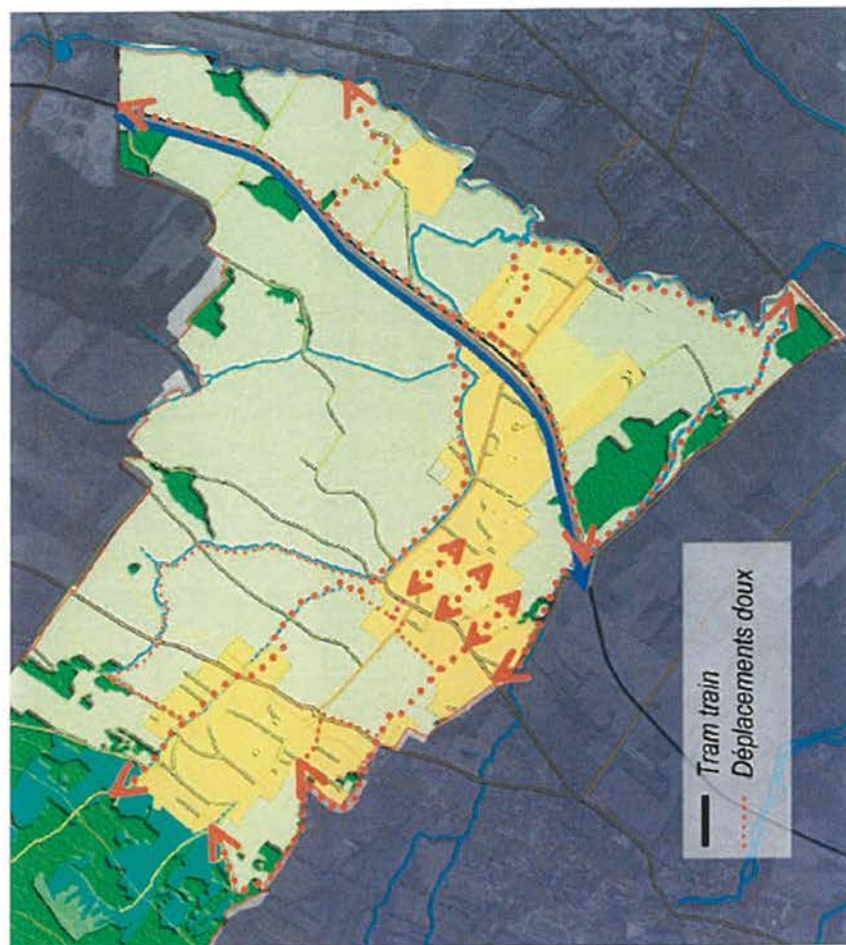
Organiser le développement urbain tout en respectant
le cadre de vie

Améliorer les circulations et leurs impacts



○ Définition d'un pôle principal :
le bourg de Sergy-Village

○ Définition d'un quartier et d'un hameau à
densité variable équilibrant le développement
du territoire communal et confortant le centre
bourg de Sergy :
Sergy-Haut et Sergy-Gare



— Tram train
... Déplacements doux

Thématique n°3 : assurer l'équilibre économique

Constat

Sergy s'inscrit dans une région frontalière dont la croissance est intimement liée à l'activité économique genevoise.

Malgré une pression foncière forte, la commune de Sergy a su conserver son activité agricole.

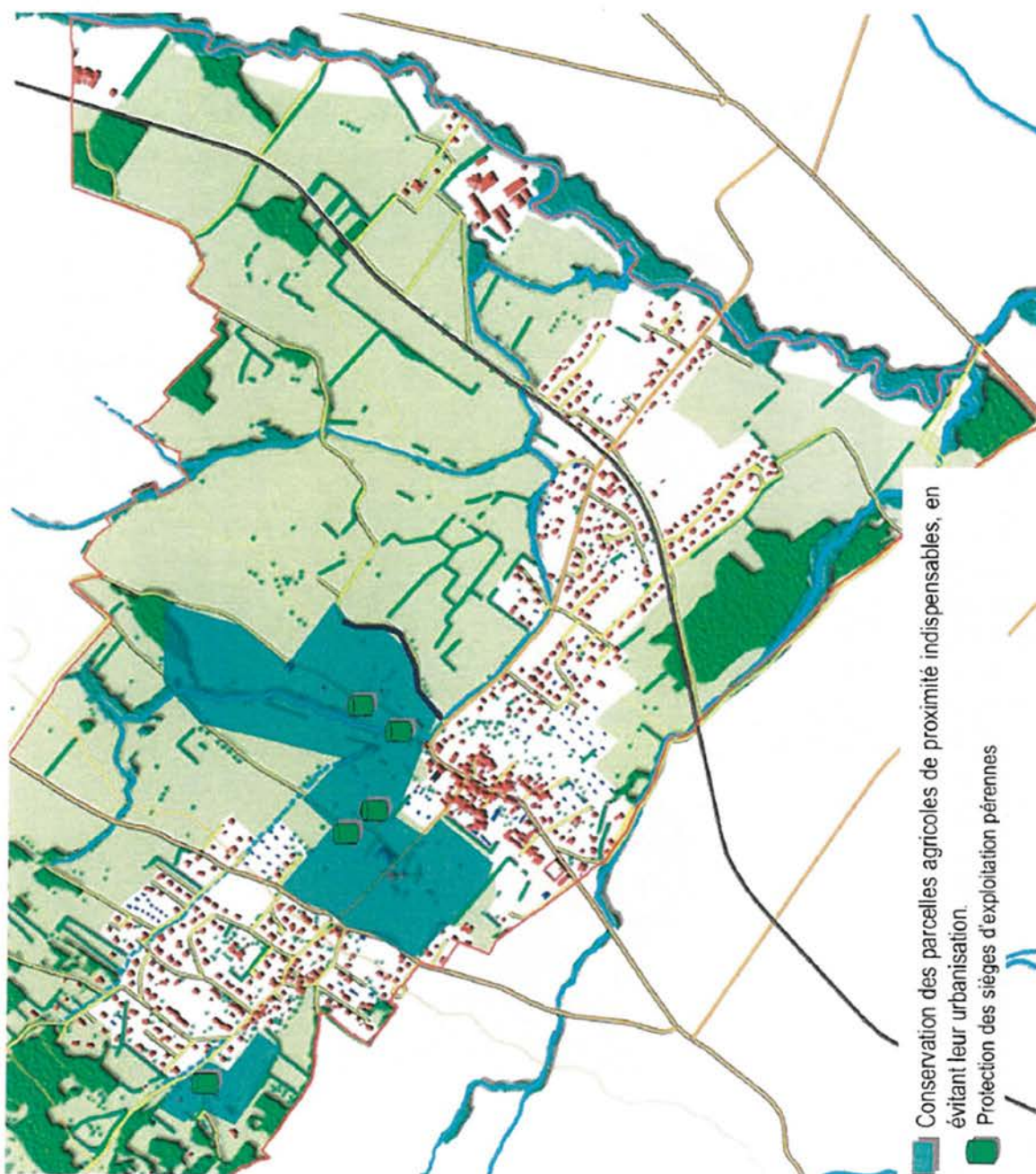
Enjeux

- 1 pérenniser l'activité agricole
- 2 développer et structurer les commerces, les services de proximité et les activités artisanales
- 3 maintenir, structurer et développer les capacités touristiques du territoire

Actions

- maintenir l'agriculture comme activité principale sur le territoire.
- conserver les grandes unités agricoles nécessaires aux exploitations par un classement en zone agricole stricte.
- tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces par la mise en place d'un classement spécifique de protection.
- protéger les sièges d'exploitation en définissant des périmètres de recul (réciprocité maximum) et préserver les accès faciles aux terrains d'usage.
- déclasser la zone d'activités prévue au précédent POS au profit de l'activité agricole.
- prendre en compte le site du CERN.
- démolir le bâti existant sur la zone d'activités de Sergy-Gare et la conforter afin d'y accueillir les artisans locaux et des bureaux.
- développer les commerces et les services de proximité dans le cœur de village en les dotant d'un règlement incitatif.
- entretenir et baliser les sentiers de randonnée
- compléter les chemins piétons et les pistes cyclables existants par des aménagements qui favoriseront les découvertes des différents sites d'intérêt : le château des Bains, les berges de l'Allondon...

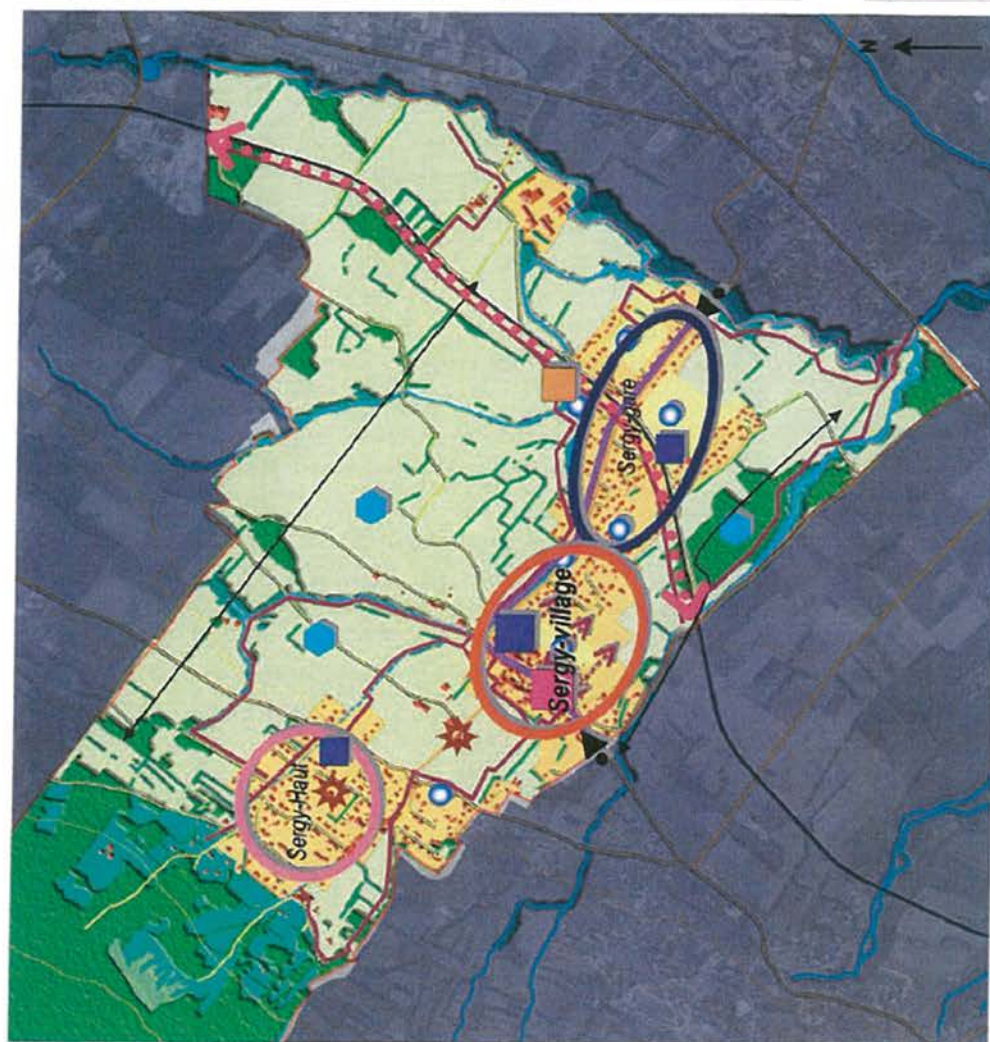
Maintenir l'agriculture comme activité principale sur le territoire communal



CARTE DE SYNTHESE DU PADD: des orientations générales aux orientations d'aménagement

Cette carte met en exergue l'ensemble des projets de la municipalité et des habitants pour aménager, dans l'avenir, le territoire de Sergy.

Sur certains secteurs, la commune a porté une attention particulière et précisé des orientations d'aménagement. Elles sont présentées dans le document intitulé «Orientations d'Aménagement».



ASSURER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITÉ SOCIALE



ASSURER L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER



ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE





COMMUNE DE SERGY

01 630

Modification simplifiée n°1 Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Règlement

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Communautaire de la
CCPG en date du 16/10/2014

Le Président,



■ 3



Espaces et Mutations
Etudes, conseil, urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Aitah
27, rue Adras'ôa
74650 Chavanod

Tél. : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 69 59 94
bernard.lemorel@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE

Zones urbaines

- Ua : Centre village de Sergy-Village
- Ub : Secteur de confortement de Sergy-Village et de Sergy-Gare
- Uc : Secteur d'habitat pavillonnaire de Sergy-Haut
 - Uc1 : Sous-secteur d'habitat horizontal accolé de Sergy-Haut
- Ue : Secteur d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uxe : Secteur d'activités économiques (artisanat et bureaux) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Zones à urbaniser

- 1AU(i) : Secteur à urbaniser à court terme
- 2AU : Secteur à urbaniser à long terme

Zone agricole

- A : Secteur agricole
- Ap : Sous secteur agricole à valeur paysagère

Zones naturelles et forestières

- N : Secteur naturel et forestier
 - Ne : Sous secteur naturel d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif
 - Ne1 : Sous secteur naturel d'accueil des équipements publics uniquement
 - Nec : Sous secteur naturel d'accueil des équipements liés au CERN
 - Nb : Sous secteur naturel bâti
 - Nbc : Sous secteur naturel bâti à constructibilité limitée
 - Ns : Sous secteur naturel sensible
 - Na : Sous secteur naturel agricole
 - Nh : Sous secteur naturel humide
 - Nt : Sous secteur naturel touristique et de loisirs

Annexes

- Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents
- Palette végétale
- Glossaire
- Simulation d'implantation
- Nuancier communal

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de favoriser le développement du centre village de la commune.

Elle accueillera des logements et des activités traditionnelles de cœur de village : habitat dense, commerces, bureaux, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries
- Les entrepôts, sauf ceux des activités autorisés et dans la limite des surfaces autorisées
- Les exploitations agricoles ou forestières.

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- Les commerces, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher.
- L'artisanat, s'il fait moins de 200 m² de surface de plancher. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les bureaux et services, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher.
- La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m² de surface de plancher au total.

Article Ua 3 : ACCES ET VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire demandera, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCES

- Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
- Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie.
- A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 2%.

VOIES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour.
- Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique.

Article Ua 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).

4) Electricité et téléphone

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

5) Ordures ménagères

Collecte :

La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois côtés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur du volume bâti.

Article Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées, soit :
 - en limite sur une profondeur de 15 m maximum par rapport à l'alignement, sauf indication contraire portée au plan graphique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.
 - à 4 m minimum des voies et emprises publiques.
 - avec un recul minimum de 2 m de l'emprise publique de la Route de Thoiry.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
 - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel,
 - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
 - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
 - 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Article Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

- Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.
- Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document) sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.

IMPLANTATION

- Les constructions doivent être implantées, soit :
 - en limite
 - la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3 m.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
 - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel,
 - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
 - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.
- Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.

Article Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent soit respecter un recul de 6m entre elle, soit être jointives.

Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.

Article Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas

ZONE Ua : Centre village de Sergy-Village

réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :
 - 12 m au faitage (R+2+C)
- Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction.

Article Ua 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1 - BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

- Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.
- Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m2 par pan.
- Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante.

11.2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées.
- La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants.

11.2.4 - FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- **Teinte :**
 - La coloration des façades ou des éléments de revêtement du mur extérieur, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleur annexé au présent règlement.
 - Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
 - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
- **Matériaux :**
 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.
- **Composition :**
 - Les constructions de type madriers pleins ou en rondins apparents sont interdits.
 - Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades.

11.2.5- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- **Teinte :**
 - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte des constructions avoisinantes ou être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement.
 - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
- **Pentes :**
 - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau.
 - Cette règle ne s'applique pas :
 - aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas.
 - aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante.
 - annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante.
 - aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale.
 - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%.
 - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale.
 - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit :
 - Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol
 - Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol
 - Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale.

- Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

▪ **Composition :**

- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques.
- Seuls sont autorisés en toiture :
 - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 6m entre axe.
 - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes.
 - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées.

▪ **Matériaux :**

- Les matériaux de couverture doivent être en tuile écaille ou en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire.
- Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

▪ **Hauteur :**

- Les clôtures ne sont pas souhaitées.
- Les murets auront une hauteur maximale de 1,00 m.
- Les murs traditionnels de pierres devront être préservés et restaurés.

ZONE Ua : Centre village de Sergy-Village

Article Ua 12 – STATIONNEMENT

- **Caractéristiques générales des places de stationnement :**
Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places ne sont pas « commandées ».

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture, encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilable.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.
DEUX ROUES (VELO)	A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.

LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.
ACTIVITES Hébergements hôteliers, restaurants	1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Bureaux - services	1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher.
Artisanat	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Commerces	Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m ² : non réglementé. Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 100 m ² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces de type restaurant : 2 places de stationnement pour 10 m ² de salle.
EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

Article Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement.
- Il est exigé la réalisation d'espaces verts communs d'une surface minimale, en lien avec le domaine public :
 - de 15% du tènement pour toute opération de plus de 5 logements en interface avec le domaine public, dont 50% en un seul tenant (la réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables en liaison avec ceux référencés dans le PLU, rentreront en déduction des surfaces demandées). Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.

Article Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

ZONE Ub : Secteur de confortement de Sergy-Village et de Sergy-Gare

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de favoriser le confortement du centre village de la commune.
Elle accueillera principalement des logements, des bureaux et services de proximité.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries
- Les commerces
- Les hébergements hôteliers
- Les entrepôts, sauf ceux des activités autorisés et dans la limite des surfaces autorisées
- Les exploitations agricoles ou forestières.

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que

sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- L'artisanat, s'il fait moins de 200 m² de surface de plancher.
- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les bureaux et services, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher.
- La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m² de surface de plancher. au total.

Article Ub 3 : ACCES ET VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire demandera, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCES

- Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
- Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie.

VOIES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et comprendront une emprise minimale de :
 - 6,50 m avec une bande de roulement de 5 m.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour.
- Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique.
- A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 2%.

Article Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).

4) Electricité et téléphone

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

5) Ordures ménagères

Collecte :

La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois cotés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.

Entreposage

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés bâties.

Article Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté

lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :
 - 5 m minimum des voies et emprises publiques.
 - 15 m minimum de l'axe de la ligne SNCF.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
 - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel,
 - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
 - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
 - 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Article Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

- Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.
- Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document), sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.

IMPLANTATION

- Les constructions doivent être implantées selon la modalité suivante :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
 - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel,
 - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
 - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.
- Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.

Article Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent soit respecter un recul de 8 m entre elles, soit être jointives.

Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.

Article Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :
 - 9 m au faîtage. (R+1+C)
- Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction.

Article Ub 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département.
- La largeur des constructions principales ne pourra excéder 15 m.
- Les constructions de type habitat accolé horizontal sont autorisées avec un linéaire de 5 habitats accolés maximum.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

- Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.
- Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m² par pan.

- Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées.
- Les terrasses successives sont recommandées, si elles sont espacées d'un 1mètre.
- Pour tous projets hors de ces conditions, une étude de sol ainsi qu'une étude d'intégration architecturale dans la pente sera exigée.

- La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants.

11.2.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teintes :**
 - Pour les bâtiments patrimoniaux, la coloration des façades ou des éléments de revêtement du mur extérieur, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleur annexé au présent règlement.
 - Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
 - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
- Matériaux :**
 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.
- Composition :**

- Les constructions de type madriers pleins ou en rondins apparents sont interdits.
- Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades.

11.2.5- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teinte :**
 - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte de la construction existante. Pour les bâtiments patrimoniaux, la teinte doit être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement.
 - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
- Pentes :**
 - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau.
 - Cette règle ne s'applique pas :
 - aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas.
 - aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante.
 - annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante.
 - aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale.
 - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%.
 - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale.
 - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit :
 - Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol

- Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol
- Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale.
- Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

- Composition :**
 - Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques.
 - Seuls sont autorisés en toiture :
 - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacés d'au moins 6m entre axe.
 - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes.
 - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées.
- Matériaux :**
 - Les matériaux de couverture doivent être en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire.
 - Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit.
 - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Hauteur :**

- Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles seront d'une hauteur maximum de 1,50 m en limite comportant ou non un muret. Dans ce cas, la hauteur maximale du muret est limitée à 0,40 m.
- **Composition :**
 - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple.
 - Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales.
 - Les haies végétales, de 2 m maximum, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement. Elles peuvent être constituées d'essences variées.
 - Les clôtures ne devront créer aucun risque pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.
 - Les portails doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple. La partie pleine sera limitée à 0,80 m de hauteur à partir du sol.

Article Ub 12 – STATIONNEMENT

- **Caractéristiques générales des places de stationnement :**
Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnements ne sont pas « commandées », sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.
- **DISPOSITIONS PARTICULIERES**
 - Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.
 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilable.
 - Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation + 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m ² de surface de plancher. Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.
LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement dont la moitié devront être couvertes Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.
ACTIVITES Bureaux - services	1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher.
Artisanat	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il devra être prévu au minimum une place pour 50 m ² de surface artisanale.
Commerces	Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m ² : non réglementé. Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 100 m ² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² .
EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

Article Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement.
- Il est exigé la réalisation d'espaces verts communs d'une surface minimale, en lien avec le domaine public :
 - de 15% du tènement pour toute opération de plus de 5 logements en interface avec le domaine public, dont 50% en un seul tenant (la réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables en liaison avec ceux référencés dans le PLU, se substitue à la surface minimale demandée).
- Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.

Article Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de permettre la construction des « dents creuses » tout en préservant la valeur paysagère du site.

Elle accueillera principalement de l'habitat de type pavillonnaire.

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries
- Les commerces
- Les hébergements hôteliers
- Les bureaux
- L'artisanat
- Les entrepôts
- Les exploitations agricoles ou forestières.

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que

sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m² de surface de plancher au total.

Article Uc 3 : ACCES ET VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire demandera, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCES

- Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
- Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie.

VOIES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour.
- Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou aux voies privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique.
- A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 2%.

Article Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple)

4) Electricité et téléphone

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

5) Ordures ménagères

Collecte :

La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois cotés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés bâties.

Article Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour des raisons de cohérence avec le bâti déjà existant et le respect paysager du site du piedmont du Jura :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 700 m² et une configuration qui permette l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre, sauf dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement.

Non réglementé dans le sous-secteur Uc1.

Article Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté

lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions et les piscines doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :
 - 5 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
 - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
 - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
 - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
 - 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Article Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

- Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.
- Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document), sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.

IMPLANTATION

- Les constructions et les piscines doivent être implantées selon la modalité suivante :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
 - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
 - 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
 - 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
- Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Article Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent soit respecter un recul de 8 m entre elles, soit être jointives.

Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.

Article Uc 9 : EMPRISE AU SOL

Le CES est limité à 0,20 (les piscines ne sont pas comprises dans le calcul du CES).

Dans le sous-secteur Uc1 : CES non réglementé.

Article Uc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

ZONE Uc : Secteur d'habitat résidentiel à valeur paysagère de Sergy-Haut et **Uc1** : Secteur d'habitat résidentiel accolé

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :
 - 8 m au faîtage.
- Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction.

Article Uc 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

- Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.
- Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m² par pan.
- Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées.
- Les terrasses successives sont recommandées, si elles sont espacées d'un 1mètre.
- Pour tous projets hors de ces conditions, une étude de sol ainsi qu'une étude d'intégration architecturale dans la pente sera exigée.
- La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants.

11.2.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Teinte :
 - Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
 - Les paroboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
- Matériaux :
 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.
- Composition :
 - Aucune largeur ou longueur de façade ne doit inférieure à la hauteur absolue de la construction.
 - Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades.

11.2.5- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Teinte :

- La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte de la construction existante. Pour les bâtiments patrimoniaux, la teinte doit être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement.
- Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Pentes :

- Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyaou.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas.
 - aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faitage que la toiture existante.
 - annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante.
 - aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale.
- Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%.
- Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale.
- Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit :
 - Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol
 - Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol
- Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale.
- Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Composition :

- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques.
- Seuls sont autorisés en toiture :
 - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacés d'au moins 6m entre axe.
 - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes.
 - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées.

Matériaux :

- Les matériaux de couverture doivent être en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire.
- Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Hauteur :

- Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles seront d'une hauteur maximum de 1,50 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,40 m.

Composition :

- Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple.
- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales.
- Les haies végétales, de 2 m maximum, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement. Elles peuvent être constituées d'essences variées.

ZONE U_c : Secteur d'habitat résidentiel à valeur paysagère de Sergy-Haut et **U_{c1}** : Secteur d'habitat résidentiel accolé

- Les clôtures ne devront créer aucun risque pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.
- Les portails doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple. La partie pleine sera limitée à 0,80 m de hauteur à partir du sol.

obligatoirement non cloisonnées.

LOGEMENT EXISTANT	ET	2 places par logement dont la moitié devront être couvertes
-------------------	----	---

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.
--	--

Article U_c 12 – STATIONNEMENT

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnements ne sont pas « commandées », sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m ² de surface de plancher.
	Les places couvertes ou en sous-sol sont

Article U_c 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement.
- Il est exigé la réalisation d'espaces verts communs d'une surface minimale, en interface avec le domaine public :
 - de 15% du tènement pour toute opération de plus de 5 logements, dont 50% en un seul tenant (la réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables en liaison avec ceux référencés dans le PLU, rentreront en déduction des surfaces demandées). Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.
- Pour tous les terrains, mêmes ceux issus des divisions, il est exigé la réalisation d'au moins 30% d'espaces verts.

Article U_c 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Il s'agit d'un secteur d'activités économiques.

La zone Uxe a pour vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques de type artisanal et de bureaux et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uxe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITESSont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les exploitations agricoles ou forestières
- L'industrie
- Les commerces

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Uxe 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**1- Rappel**

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

La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- Les entrepôts des activités autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils n'excèdent pas 50% de la surface totale de l'activité principale.
- Les logements de 90 m² de surface de plancher maximum dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité et qu'il représente 20% maximum de la surface totale, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et dans la limite d'un logement par activité.
- Les constructions et installations uniquement s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

ARTICLE Uxe 3 : LES ACCES ET LA VOIEDISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCES

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE Uxe 4 : LA DESSERTE PAR LES RESEAUXEau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Dans un local ventilé avec toiture dont les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE Uxe 5 : LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uxe 6 : LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESGENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent :

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

ARTICLE Uxe 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICESGENERALITES

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 20 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)

IMPLANTATION

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

Les annexes autonomes ne sont pas autorisées.

ARTICLE Uxe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uxe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 0,4.

ARTICLE Uxe 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

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

Sauf indication contraire mentionnée au plan et dans les orientations d'aménagement si elles existent :

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m.

Seules les installations techniques telles que cheminées, ventilations, chaufferies, circulations verticales, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE Uxe 11 : L'ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département.

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

11.2.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de la composition de la façade.

11.2.4- FAÇADES, MATERIAUX :

Façades :

Les antennes et paraboles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

Matériaux :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être enduits sont interdits.

ZONE Uxe : Secteur d'activités économiques : artisanat et bureaux, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif

11.2.5- TOITURES :

Pentes de toit :

Les toitures sont des toitures terrasses ou de faibles pentes.

Couvertures :

Le ton et les matières de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux existants et sont uniformes.

Les panneaux solaires seront autorisés, sous réserve d'une bonne intégration à la toiture. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

11.2.6- CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, les clôtures seront à claire voie et d'une hauteur maximum de 2 m en limite séparatrice. La hauteur maximale des murets est limitée à 0,60 m, sauf réglementation spécifique contraire. Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation du permis de construire.

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur écran maximale est fixée à 0,60 m.

ARTICLE Uxe 12 : LE STATIONNEMENT

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux normes. Les places de stationnement ne sont pas « commandées ».

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m ² de surface de plancher.
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.
EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.
ACTIVITES	
Bureaux - services	1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher.
Artisanat	Les stationnements des véhicules et des vélos doivent répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Uxe 13 : LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie végétale formant un écran dont la liste des essences locales est disponible en annexe.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, les VOIES, les espaces verts et ils bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uxe 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ZONE Ue : Secteur d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit d'une zone dans laquelle les règles du PLU ont pour objet de permettre la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations, sauf celles nécessaires au fonctionnement des équipements
- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les commerces,
- l'artisanat
- l'hébergement hôtelier
- Les bureaux, sauf ceux nécessaires au fonctionnement des équipements

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ue 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

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

La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que

sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- Les constructions et installations uniquement s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance

ACCES

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Dans un local ventilé avec toiture dont les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage :

Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE Ue 5 – LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

IMPLANTATION

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

GENERALITES

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 20 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

IMPLANTATION

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 4,00 m minimum des limites séparatrices.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ZONE Ue : Secteur d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

La hauteur des constructions, des équipements et des installations, autorisés dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

ARTICLE Ue 11 – L'ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

ARTICLE Ue 12 – LE STATIONNEMENT

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement ne sont pas « commandées ».

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

EQUIPEMENTS	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.
-------------	--

ARTICLE Ue 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Il s'agit de secteurs à vocation urbaine qui sont ouverts à l'urbanisation avec, respectivement, les règles de la zone correspondante. Les Orientations d'Aménagement particulières définissent, le cas échéant, les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Article 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

Article 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Rappel :

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

La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé.

2-Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :

- 1AUa voir les règles de la zone Ua
- 1AUB voir les règles de la zone Ub

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

Dans les zones 1AU indicées, toute opération d'aménagement ou de construction devra concerner l'ensemble de la zone 1AU. L'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientations d'Aménagement si elle existe.

Sont admis en outre pour le bâti existant :

a) l'extension en une fois de la surface de plancher d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU révisé dans la limite de 60 m² de surface de plancher, dans la mesure où :

- sa destination est conservée,
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- son assainissement est possible, conformément à la réglementation en vigueur,
- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

b) annexes des habitations existantes :

Deux annexes maximum à la date d'approbation du PLU d'une superficie cumulée de 60 m² de surface de plancher, des bâtiments existants, si elles sont implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Article 1AU3 - ACCES ET VOIE

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voie des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Pour les constructions d'habitation existantes :

Les extensions autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Article 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Pour les constructions d'habitation existantes :

Les extensions autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limite des parcelles à condition 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel ; 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m et 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.

Article 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Pour les constructions d'habitation existantes :

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne devront pas excéder 9.00 m de hauteur.

Article 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Pour les constructions d'habitation existantes :

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

Article 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

ZONE 2AU : Secteur à urbaniser à long terme (ouverture par décision du conseil municipal et modification ou révision du PLU)

La zone 2AU est insuffisamment équipée, elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future et ce, à long terme. Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupations ou d'utilisations des sols non mentionnés dans l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Les extensions des bâtiments existants :**

Sont autorisés l'entretien des bâtiments existants et leur extension mesurée inférieure ou égale à 60 m², et ce, en une fois d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public.
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
- Les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité du site.

Les annexes des bâtiments autorisées :

Deux annexes maximum à la date d'approbation du PLU d'une superficie cumulée de 60 m² de SHON des bâtiments existants, si elles sont implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation, et sous réserve d'une intégration soignée

La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé.

Il s'agit d'une zone où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : leur ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Pour les constructions d'habitation existantes :

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Non réglementé.

Pour les constructions d'habitation existantes :

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Pour les constructions d'habitation existantes :

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 9 m.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Pour les constructions d'habitation existantes :

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places minimum par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

ZONE A : Secteur agricole et Ap : Secteur agricole à valeur paysagère

Il s'agit d'une zone dans laquelle l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations, y compris les serres démontables, dans le sous-secteur Ap,
- Les exploitations forestières,
- Les habitations (sauf celles indiquées en A2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,

Et notamment :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'activité agricole et à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation d'équipements publics.
- Les terrains de camping (hormis ceux décrits à l'article 2) et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie
- Les boxes à chevaux.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

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

La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

Dans la zone A :

- Les bâtiments et installations agricoles qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole.
- Les annexes touristiques et les ateliers de transformation des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) préexistantes sont autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments, ou à moins de 20 m de l'exploitation et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m² de surface de plancher.
- Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 150 m² de surface de plancher, et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
 - avoir la sortie de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des

impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- Les aires de stationnement publiques, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables.
- Clôtures : le long de toutes les voies de circulation, des conditions particulières peuvent être émises concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.
- Les bâtiments agricoles traditionnels existants et repérés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 123-3, peuvent être réaffectés à l'habitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), dans la mesure où :
 - le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 100 m de bâtiments agricoles existants
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
 - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

La largeur minimum des voies de desserte est fixée à 5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée en séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en place un assainissement individuel conforme au plan de zonage d'assainissement (voir annexes sanitaires du PLU).

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif autonome satisfaisant qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public.

Energies et télécommunications :

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

Ordures ménagères :

Collecte :

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Dans un local ventilé avec toiture dont les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les débords de toiture jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m des voies et emprises publiques existants ou à créer, et de 15 m minimum de l'emprise des départementales.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document), sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres maximum au faîtage.
- pour les autres constructions : 13 m au faîtage.
- pour les équipements nécessaires à l'activité agricole (exemple : silos) : l'Architecte Conseil du Département sera consulté.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, au présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant agricole.

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Pour les logements autorisés dans la zone, il faut se référer à l'article Uc 11.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles doivent être de type agricole.

Végétaux :

Les plantations d'arbres ou d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

Dans le cadre du Permis de Construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se référera à la palette végétale disponible en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public.

Caractéristiques des places de stationnement :

les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement ne doivent pas être « commandées ».

Pour les logements autorisés dans la zone, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m ² de surface de plancher..
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.

LOGEMENT EXISTANT	2 places par logement dont la moitié devant être couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
ACTIVITES	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Bâtiments agricoles et principalement les espaces de vente à la ferme	

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toutes les haies inscrites au titre de l'article L123-1.7 sur les plans graphiques font l'objet d'une protection. Leur modification fera l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS n'est pas limité.

ZONE N : Secteur naturel et forestier, **Nh** : Secteur naturel humide, **Na** : Secteur naturel agricole, **Ne** : Secteur naturel équipement, **Nec** : Secteur naturel lié à des équipements de recherche (CERN), **Nb** : Secteur naturel bâti, **Nbc** : Secteur naturel bâti à constructibilité limitée, **Nt** : Secteur naturel du domaine skiable Crozet-Lélex et **Ns** : Secteur naturel sensible

Il s'agit de zones naturelles et forestières qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites.

ARTICLE N1- OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations nouvelles (sauf dans le secteur Nbc et sous réserve des dispositions de l'article 2).
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles.

Et notamment :

-En sous-secteur Nh :

Les drainages ou remblais et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.

-Dans l'ensemble de la zone N :

- Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux liés aux jeux et sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappel :

La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

Les modifications des haies protégées inscrites au titre de l'article L123-1.7 sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable afin d'assurer leur protection.

Dans l'ensemble de la zone N :

Les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone, sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les légers aménagements, seulement s'ils sont liés à la découverte et à la valorisation des milieux naturels.

Pour les habitations existantes : seule la rénovation du bâti est autorisée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Dans le sous-secteur Nb :

Les extensions mesurées inférieures ou égales à 60 m² de surface de plancher, en une fois, d'un bâtiment d'habitation existant dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU.
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

- deux annexes d'une superficie cumulée de 60 m² des bâtiments existants si elles sont implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation, et sous réserve d'une intégration soignée.

Dans les sous-secteurs Nbc :

- Les extensions mesurées inférieures ou égales à 60 m² de surface de plancher, en une fois, d'un bâtiment d'habitation existant sont admises, dans la mesure où :
 - l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
 - l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU.
 - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
 - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
- deux annexes d'une superficie cumulée de 60 m² des bâtiments existants sous réserve d'une intégration soignée.

- Des constructions d'habitation d'une surface de plancher, maximale de 180m² peuvent être admises en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

Dans le sous-secteur Ne :

Seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Nec :

Seuls sont autorisés les équipements de recherche liés au CERN.

Dans le sous-secteur Ns :

Seuls sont autorisés les travaux de gestion et d'entretien courant du Jura et les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des équipements publics sont autorisés, et la réhabilitation des chalets d'alpage à usage agricole à l'intérieur du volume existant.

Dans le sous-secteur Nt :

Sont autorisés sous conditions du respect du site :

- les aménagements et équipements d'accueil du public liés à la pratique du ski.

Dans le sous-secteur Na :

Seules sont autorisées l'exploitation des terres agricoles et l'extension du bâtiment agricole sous deux conditions : pas de possibilité de créer une habitation et sous réserve d'une intégration au site réussie.

Les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L 123-1-7° peuvent être réaffecté à l'habitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), dans la mesure où :

- Leur implantation ne gêne pas la bonne marche des exploitations agricoles pérennes,
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire,
- Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à 5 mètres.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée en séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, il devra être mis en place un assainissement individuel conforme au plan de zonage d'assainissement (voir annexes sanitaires du PLU).

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public.

Ordures ménagères :

Pour les sous-secteurs Nb et Nbc :

Collecte :

La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois cotés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.

Entreposage :

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Energies et télécommunications :

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Dans le sous-secteur **Nbc**, pour toute construction d'habitation une superficie minimale de 700m² de terrain est imposée pour des raisons de cohérence avec le bâti déjà existant et le respect paysager du site.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les débords de toiture jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Implantation :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :
 - 5 m minimum des voies et emprises publiques.
 - 15 m minimum de l'axe de la ligne SNCF.
- Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :
 - 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel.

- 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement,
- 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.
- 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Généralités :

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 20 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

Implantation :

Les constructions doivent être implantées selon la modalité suivante :

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

Des constructions annexes du bâtiment principal peuvent être édifiées en limite des parcelles, débord de toit compris à condition

1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel ;

2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m

3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m.

Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.

Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.

Non limité pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent soit respecter un recul de 6m entre elle, soit être jointives.

Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dans le sous-secteur **Nbc**, l'emprise au sol ne peut excéder 0,20 identique à la zone Uc.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne peut excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques et autres superstructures.

Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 8 m au faîtage.

ARTICLE N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales et particulières :

Pour les extensions et les constructions d'habitation nouvelles autorisées dans le sous-secteur Nb et Nbc, on se référera à l'article Uc 11.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques ou chemins d'accès ou de promenade.

Une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public.

Pour les sous-secteurs **Nb** et **Nbc**, afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par habitation
	+ 1 place « visiteur » banalisée par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.
LOGEMENT EXISTANT	2 places par logement dont la moitié devront être couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.

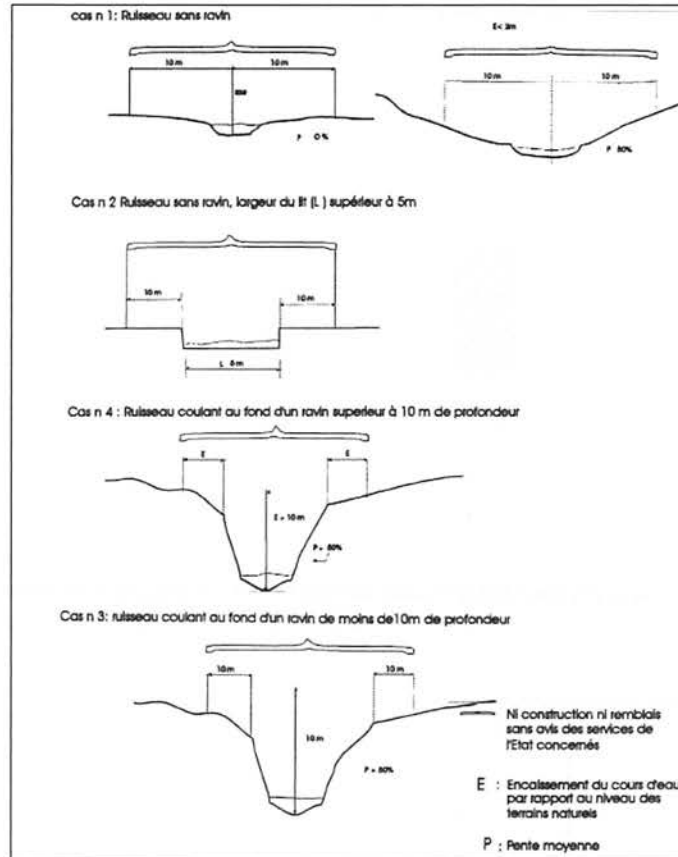
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations en limites sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement et ne doivent excéder 1,60 m.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



ANNEXES : glossaire

Définition du terme « annexe » :

Le terme "annexe" correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

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

Définition du terme « annexe accolée » :

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à trois conditions :

- la construction est édifiée postérieurement à une construction existante
- la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante
- aucune communication n'existe entre les deux constructions.

Définition du terme « commandées » :

Une place de stationnement est commandée s'il faut passer par cette place pour accéder à la suivante.

Définition du terme « coyau » :

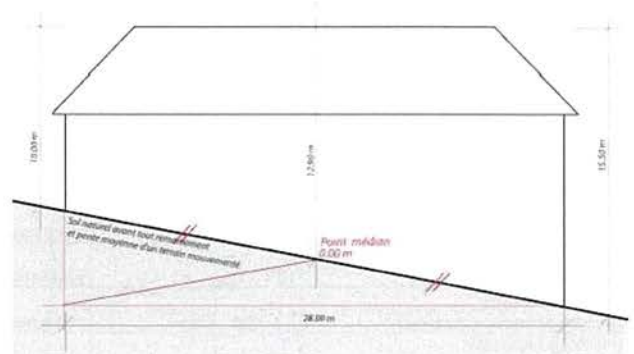
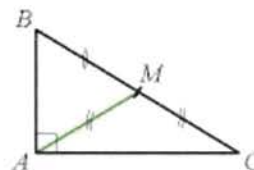
Pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron, pour le donner à la partie inférieure d'un pan de toiture une moindre inclinaison.

Définition du terme « rénovation » (source DICOBAT) :

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradés par le temps, les intempéries, l'usure, etc. La rénovation ne doit pas être confondue avec la *réhabilitation* ; par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Définition du terme « point médian » :

Qui est situé au milieu (point M sur le graphique).



ANNEXES : palette végétale

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoides</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans regia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

PLU de SERGY : Modification simplifiée n°1 - Règlement.

Espaces & Mutations, 74 650 Chavanod

■ 47/54

ANNEXES : palette végétale

ARBRES DE TAILLE MOYENNE								
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE À FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE À FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

PLU de SERGY : Modification simplifiée n°1 - Règlement.

Espaces & Mutations, 74 650 Chavanod

■ 48/54

GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS À FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomentueuse		rare
SAULE MARSALTY <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomentueuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

ANNEXES : palette végétale

CONIFÈRES

SAPIN COMMUN <i>Abies alba</i>	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN <i>Abies nordmanniana</i>	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
ÉPICEA COMMUN <i>Picea abies</i>	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN CEMBRO <i>Pinus cembra</i>	20 à 25m		juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	cônes		rare
PIN SYLVESTRE <i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN <i>Taxus baccata</i>	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif		courant

GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atrovirens</i>	2 à 4m							très courant

ANNEXES : palette végétale

PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS <i>Amelanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amelanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT <i>Alnus viridis</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare

ANNEXES : palette végétale

PETITS ARBUSTES CADUCS

FUSTET <i>Cotinus coggygia</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 850m	drupe		courant
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharticus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygia</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

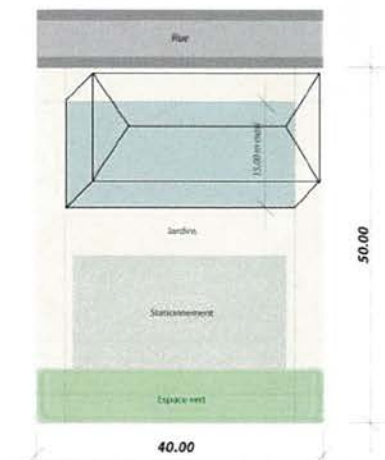
COTONEASTER								
<i>Cotoneaster intergerimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON								
<i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA								
<i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA								
<i>Buddleia davidii</i>	3 à 5m							très courant
CHEVREFEUILLE								
<i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON								
<i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER								
<i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA								
<i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

ANNEXES : Simulation d'implantation

Simulation sur une parcelle de 2000 m² en zone Ub (hypothèse maximale)



Règles PLU

Hauteur : 9.00 m maxi au faîtage

Reculs :

- emprise publique : 5.00 m mini
- limite séparative : H/2 ≈ 4.00 m
- sur même propriété : 8.00 m

Stationnements : 2 pl/igt + 1 pl visiteur/igt

Espaces libres et plantations : 15% du tènement pour toute opération de « de 5 logts »

Résultante

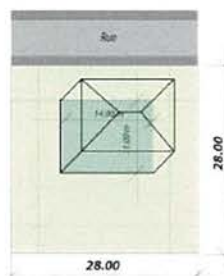
SHON : env. 1200 m² (soit env 8 logts en intermédiaire)

CES : 0,24

COS : 0,5

Stationnement prévu : 24 pl env.

Simulation sur une parcelle de 800 m² (caractéristique de terrain) en zone Uc (hypothèse maximale)



Règles PLU

Hauteur : 8 m maxi au faîtage

Reculs :

- emprise publique : 5 m mini
- limite séparative : H/2 ≈ 4.00 m
- sur même propriété : 8 m

Stationnements : 2 pl/igt + 1 pl visiteur

Espaces libres et plantations :

- ou moins 30% d'espace vert

Aspect des constructions : aucune largeur et longueur de façade ne doit être « à la hauteur de la construction »

CES : 0,20

Résultante avec CES et application de l'article 11

SHON : env. 300 m² maxi

COS : 0,38

Document d'urbanisme
Plan de zonage
N°1
SERGY
PLAN DE ZONAGE

Code	Libellé	Unité	Superficie	Superficie en %
U	Urbanisme	ha	1000	100
U1	Urbanisme	ha	1000	100
U2	Urbanisme	ha	1000	100
U3	Urbanisme	ha	1000	100
U4	Urbanisme	ha	1000	100
U5	Urbanisme	ha	1000	100
U6	Urbanisme	ha	1000	100
U7	Urbanisme	ha	1000	100
U8	Urbanisme	ha	1000	100
U9	Urbanisme	ha	1000	100
U10	Urbanisme	ha	1000	100

LE ZONAGE

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

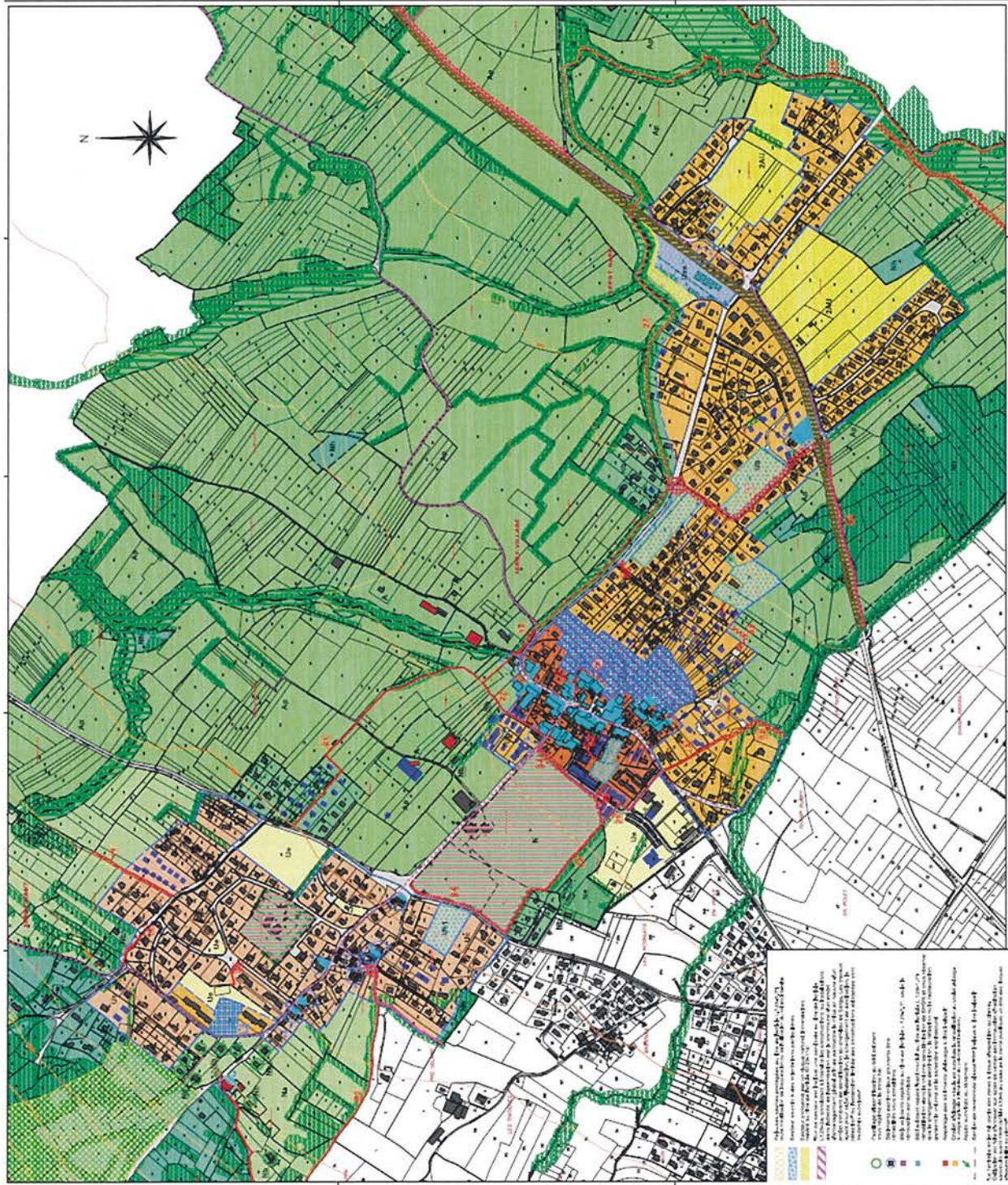
Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

Code de zonage

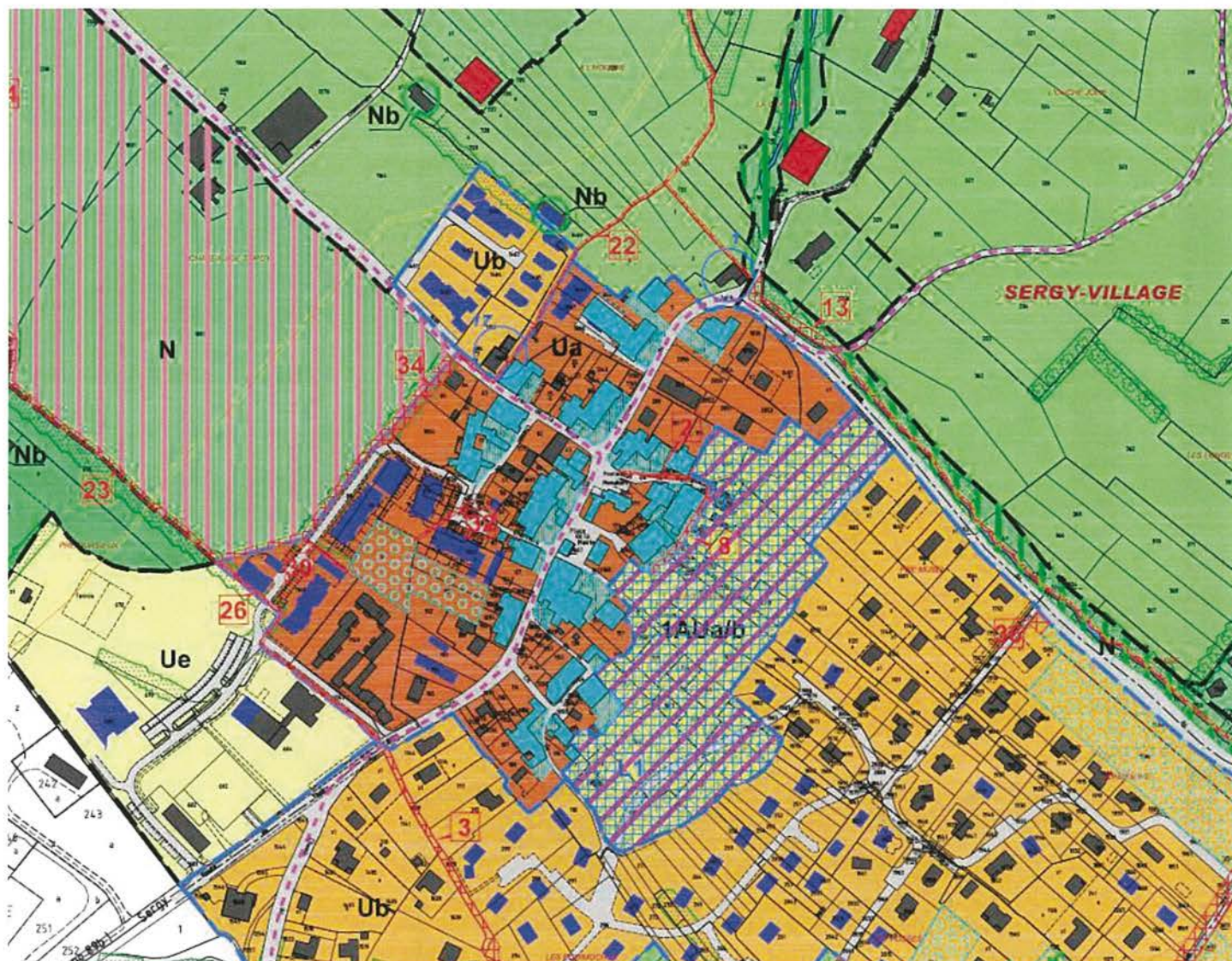
Code de zonage



Code	Libellé	Unité	Superficie	Superficie en %
U	Urbanisme	ha	1000	100
U1	Urbanisme	ha	1000	100
U2	Urbanisme	ha	1000	100
U3	Urbanisme	ha	1000	100
U4	Urbanisme	ha	1000	100
U5	Urbanisme	ha	1000	100
U6	Urbanisme	ha	1000	100
U7	Urbanisme	ha	1000	100
U8	Urbanisme	ha	1000	100
U9	Urbanisme	ha	1000	100
U10	Urbanisme	ha	1000	100

Code	Libellé	Unité	Superficie	Superficie en %
U	Urbanisme	ha	1000	100
U1	Urbanisme	ha	1000	100
U2	Urbanisme	ha	1000	100
U3	Urbanisme	ha	1000	100
U4	Urbanisme	ha	1000	100
U5	Urbanisme	ha	1000	100
U6	Urbanisme	ha	1000	100
U7	Urbanisme	ha	1000	100
U8	Urbanisme	ha	1000	100
U9	Urbanisme	ha	1000	100
U10	Urbanisme	ha	1000	100

Code	Libellé	Unité	Superficie	Superficie en %
U	Urbanisme	ha	1000	100
U1	Urbanisme	ha	1000	100
U2	Urbanisme	ha	1000	100
U3	Urbanisme	ha	1000	100
U4	Urbanisme	ha	1000	100
U5	Urbanisme	ha	1000	100
U6	Urbanisme	ha	1000	100
U7	Urbanisme	ha	1000	100
U8	Urbanisme	ha	1000	100
U9	Urbanisme	ha	1000	100
U10	Urbanisme	ha	1000	100



PLAN N° 51b	PROCÉDURES		
	ELABORATION : approuvée le 7 août 1992		
	REVISIONS	MODIFICATIONS	MISES A JOUR
ÉCHELLE 1/2500	N°1 Approuvée le 10/01/1999	N°1 Approuvée le 1	N°1 Approuvée le 1
Mise au point	N°2 Approuvée le 10/02/2008	N°2 Approuvée le 1	N°2
	N°3 Approuvée le 1	N°3 Approuvée le 1	N°3
CONCEPTION	B.L. DUBOIS	FOND CADASTRAL	MISE A JOUR DU BATI
Service L&A/PIC Service Urbanisme Le Maire Parti au 1/1000 Plan Approuvé Mairie de Sergy Mairie de Sergy Mairie de Sergy	VIA TEC		AOût 2003

LEGENDE

ZONES URBAINES

- Ua** Coeur de village de SERGY-VILLAGE
- Ub** Secteur de confortement du pôle principal
- Uc** Secteur d'habitat de SERGY-HAUT
- Uc1** Sous-secteur d'habitat horizontal accolé de SERGY-HAUT
- Ue** Secteur d'équipements publics ou d'intérêts collectifs
- Uxe** Secteur d'activités artisanales et tertiaires et d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

ZONES A URBAINISER

- 1AU(i)** AU Indécise
Secteur insuffisamment équipé à urbaniser à court terme
- 2AU** Secteur insuffisamment équipé à urbaniser à long terme



COMMUNE DE SERGY

01630

Assemblage Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les Orientations d'Aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire en date du 28 juin 2018
approuvant la modification simplifiée n° 2

Le président,
Christophe BOUVIER

SOMMAIRE

Page

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SERGY

1 - Généralités sur les orientations d'aménagement de SERGY	3
2 – Orientations d'aménagement applicables aux zones	5
La zone 1AUa « Sergy-Dessous »	6
La zone Ua « Sergy-Village-Ecole »	9
La zone Ub « Le Château des Bains »	10
La zone Ub « Condemine »	11
La zone Ub « Le Vezely »	13
La zone Ub « Les Fosses »	15
La zone Uc « La Combette »	16
La zone Uxe « Sergy-Gare »	17

1. Généralités sur les orientations d'aménagement de SERGY

La commune de SERGY a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement, sur certains secteurs urbanisés ou à urbaniser du territoire communal, qui relèvent d'un besoin d'organisation ou de structuration, en raison des enjeux urbains, liés au fonctionnement ou à la composition du tissu existant.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Ces orientations ont été élaborées pour répondre aux objectifs principaux du PLU afin de garantir le respect du cadre de vie des générations futures :

à savoir :

- recentrer l'urbanisation autour du pôle central de Sergy-Village et des pôles secondaires de Sergy-Gare et Sergy-Haut identifiés dans le PADD,
- prendre en compte de la qualité environnementale et des éléments structurants du paysage qui caractérisent la commune,
- renforcer le maillage viaire/piétons/cycles permettant de faire le lien entre les structures urbaines et de hiérarchiser les usages urbains,
- imposer des formes urbaines et une organisation du bâti, respectueuses de l'environnement, tout en assurant la mixité sociale dans les différents pôles identifiés.

2. Orientations d'aménagement applicables aux zones urbaines ou à urbaniser





Conditions d'ouverture de la zone :

Réalisation des réseaux et des infrastructures.

Conditions spécifiques à l'aménagement :

- 1 Secteur d'habitat collectif, le règlement applicable est celui de la zone Ua
- 2 Secteur d'habitat individuel, le règlement applicable est celui de la zone Ua
- 3 Espace vert planté ouvert au public
- Voie de desserte interne à la zone connectée à la voie publique existante
- Liaisons piétonnes "interquartiers" à créer
- P Parkings souterrains ouverts au public
- Espace minéral ouvert au public de type "placette"
- Recul minimum des constructions de 5.00 m de l'emprise publique ou des voies. Cette bande de 5.00 m minimum est non close et inconstructible.
- Implantation des constructions suivant la trame orthogonale indiquée sur la représentation graphique
- Alignement d'arbres de haute tige
- Entrée/sortie du parking en sous-sol

Conditions générales :

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ua.

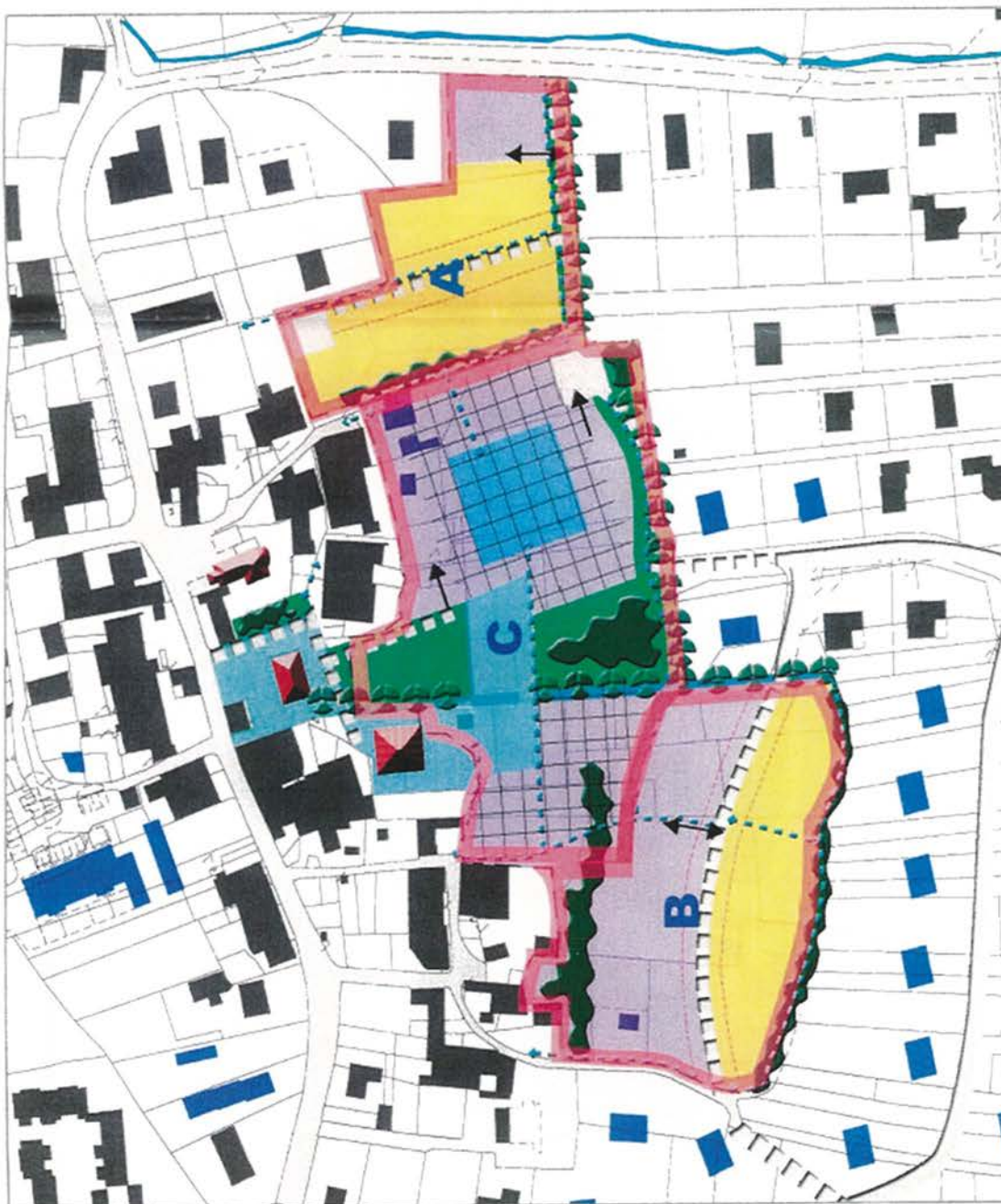
Besoinnements divers à être indicatif / secteur hors orientation d'aménagement.

Equipements publics

Zone 1AUa/b



Note : La représentation graphique est à respecter dans l'implant.



Nota : La représentation graphique ne doit pas constituer un engagement.



SUPERFICIE
3,11 ha

Phases de réalisation et capacités :

- A** capacité maximale de la première phase :
pour l'habitat accolé horizontal : 1800 m² de SHON
pour l'habitat collectif : 1000 m² de SHON
- B** capacité maximale de la première phase :
pour l'habitat accolé horizontal : 1600 m² de SHON
pour l'habitat collectif : 3600 m² de SHON
- C** capacité maximale de la première phase :
pour l'habitat collectif : 8400 m² de SHON

Les phases A et B doivent être réalisées avant la phase C.
Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Zone Ua

Localisation : «Village / Ecole»





Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.







SUPERFICIE
0,36 ha

Conditions spécifiques à l'aménagement:

L'urbanisation de ce secteur pourra se réaliser en deux tranches (phase 1 et phase 2), tel qu'indiqué au schéma.

-  Secteur d'habitat collectif ou accolé, avec principe d'implantation du bâti (hauteur max : 10m).
-  Espace paysager d'interface (30% minimum de l'emprise du tènement de la phase 1, cheminements piétons inclus) avec rétrocession à l'espace public. Ces espaces verts devront être communs et ouverts.

-  Plateforme de retournement
-  Voie de desserte interne à la zone (tracé indicatif)
-  Cheminement piéton (rétrocédé à la collectivité)
-  Les clôtures sont interdites en limite de propriété afin de permettre un passage

Conditions générales :

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ua.

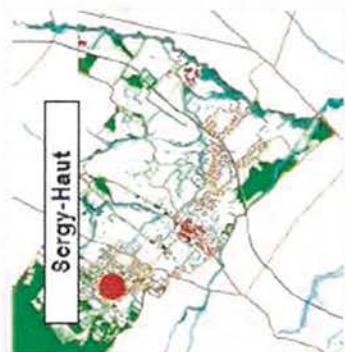
Zone Ub



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.



Localisation : «Le Château des Bains»



SUPERFICIE
0,42 ha

Conditions spécifiques à l'aménagement :

- Secteur d'habitat accolé horizontal
- L'implantation des constructions s'effectuera par paliers successifs suivant la topographie
- Le faitage doit être perpendiculaire à la pente
- Recul minimum des constructions de 5.00 m de l'emprise publique ou des voies. Cette bande de 5.00 m minimum est non close et inconstructible.
- Liaisons piétonnes à créer
- Voie de desserte interne à la zone avec plateforme de retournement

Conditions générales :

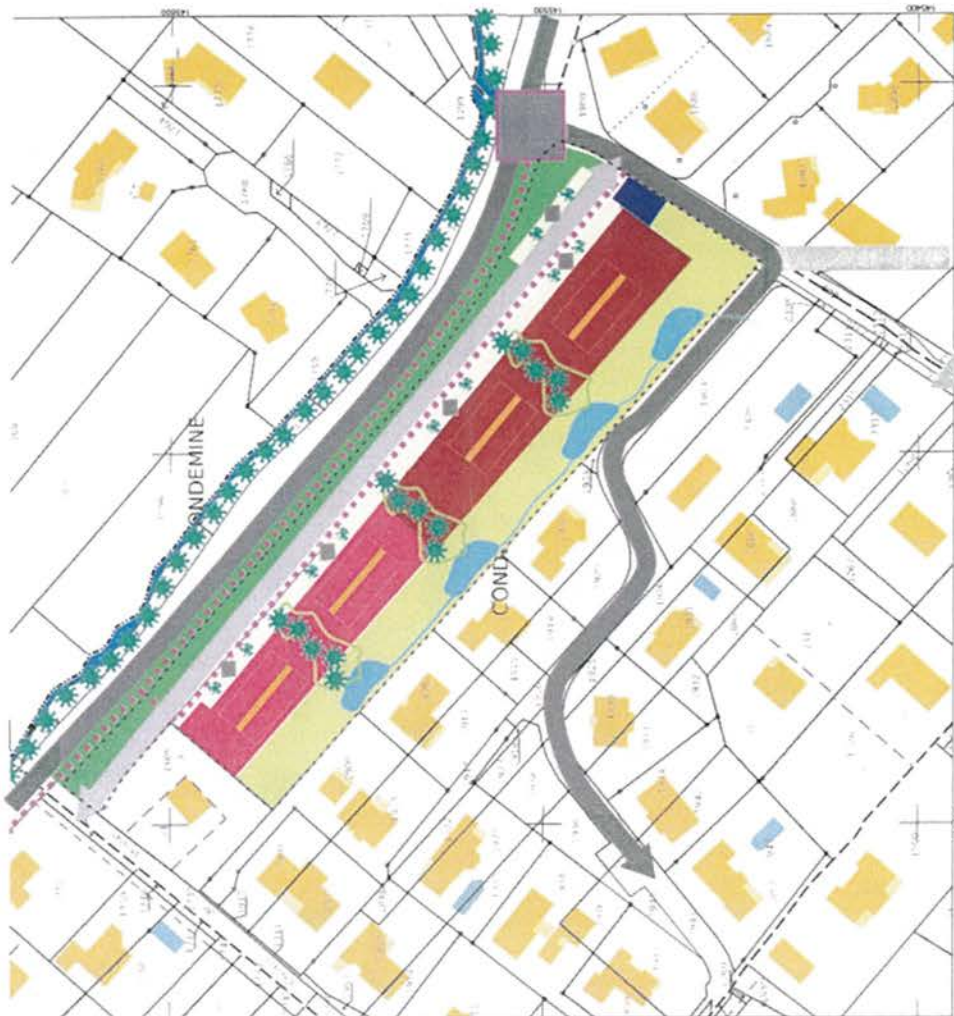
Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ub.

Renseignements divers à titre indicatif (secteur hors orientation d'aménagement) :

- Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Liaisons piétonnes à créer

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



! Périmètre de l'orientation d'aménagement

Modification simplifiée n°1 du PLU de SERGY : Orientations d'Aménagement

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Ouverture en plusieurs tranches possible avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche

Respect des travaux « annexes eaux pluviales » (aménagement de bassins de rétention)

Réalisation de logements sociaux (20% du nombre de logements générés par l'opération)

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ub

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Dispositif de traitement des eaux pluviales



ZONE Ub / secteur «Condemine» (environ 1ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

- La desserte de la zone sera assurée depuis le chemin de Mussel et le chemin des Condemines. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route départementale.
- Une continuité piétonne sera aménagée depuis les voies de desserte interne jusqu'à la route départementale.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Habitat de type R+1+C et/ou R+1+attique souhaité. L'habitat de type collectif est souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.
- Habitat de type R+1+C et/ou R+1+attique souhaité. Une mixité des formes d'habitat (de type individuel, individuel accolé ou petit collectif) est souhaitée afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.
- La hauteur des bâtiments respectera les règles de la zone Ub
- Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord/Sud afin de respecter les implantations voisines existantes (prise en compte de l'orientation Sud des bâtiments pour favoriser des constructions respectueuses des dispositions du Grenelle de l'Environnement)
- Principe d'orientation des façades à privilégier dans l'esprit (si toiture à pans).
- Les accès aux logements devront être rationalisés tout comme le stationnement.

- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Des poches de stationnements mutualisées seront privilégiées.

- Une gestion mutualisée du stationnement avec des poches de parkings devra être développées. Le stationnement aérien sera localisé en priorité au Nord des constructions.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Traitement paysager et espace public

- Une aire de collecte des ordures ménagères devra être aménagée. Le traitement des ordures ménagères devra faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les aires de stationnement seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.
- Un espace paysager accompagnant le cheminement piéton central devra être aménagé pour permettre de créer une liaison à l'échelle de l'opération.
- Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) seront exposés dans la mesure du possible côté sud.
- Les constructions devront être implantées de la sorte à conserver des ouvertures visuelles et paysagères. Ainsi entre chaque construction, un espace libre devra être mis en place avec la plantation d'arbres, de végétation arbustive.
- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (bassin de rétention, noues ouvertes par exemple)

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 20 logements souhaités à l'hectare.

OBJECTIFS

- développer un secteur avec des formes urbaines plus denses et économes en foncier,
- offrir un aménagement qualitatif par mise en place de cheminements piétons, de stationnements mutualisés.
- gérer les eaux pluviales par la mise en place de bassins de rétention paysagers.

ZONE UB / secteur «Le Vezely» (environ 1 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



! Périmètre de l'orientation d'aménagement



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Ouverture en plusieurs tranches possible avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche
- Respect des travaux « annexe eaux pluviales » (réalisation de bassins de rétention/infiltration)
- Réalisation de logements sociaux (20% du nombre de logements générés par l'opération)
- Réalisation de l'emplacement réservé n°1

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Ub
- La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
- Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers).
- Végétaux

ZONE UB / secteur «Le Vézely» (environ 1 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

- La desserte de la zone sera assurée depuis le chemin des Condemines et la rue du Vézely. Les 2 intersections seront à traiter et à sécuriser.
- Une continuité piétonne sera aménagée depuis les voies de desserte interne vers le chemin des Condemines.

Nature et caractéristiques des constructions :

-Habitat de type R+1+C et/ou R+1+attique souhaité. L'habitat de type individuel ou individuel accolé est souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur, tout en prenant en compte les constructions individuelles voisines existantes au Nord du secteur.

-Habitat de type R+1+C et/ou R+1+attique souhaité. L'habitat de type individuel accolé ou petit collectif est souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur. La hauteur des bâtiments respectera les règles de la zone Ub.

- Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord / Sud afin de respecter les implantations voisines existantes. (prise en compte de l'orientation Sud des bâtiments pour favoriser des constructions respectueuses des dispositions du Grenelle de l'Environnement)

- Principe d'orientation des faîtages à privilégier dans l'esprit (si toiture à pans).
- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Des poches de stationnements mutualisées seront privilégiées.

- Une gestion mutualisée du stationnement avec des poches de parkings devra être développée. Le stationnement aérien sera localisé en priorité au Nord des constructions.

- Une bande de 5m inconstructible depuis l'emprise publique des voies devra être respectée.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Traitement paysager et espace public

Les aires de stationnement seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.

Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) seront localisés côtés Sud.

Les constructions devront être implantées de la sorte à conserver des ouvertures visuelles et paysagères. Ainsi entre chaque construction, un espace libre devra être mis en place avec la plantation d'arbres, de végétation arbustive.

Une aire de collecte des ordures ménagères devra être aménagée. Le traitement des ordures ménagères devra faire l'objet d'une insertion paysagère.

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (bassin de rétention, noues ouvertes par exemple).

Pour toute opération des collectifs, une attention particulière sera portée sur l'insertion des espaces communs (garages, caves, parkings vélo / moto...).

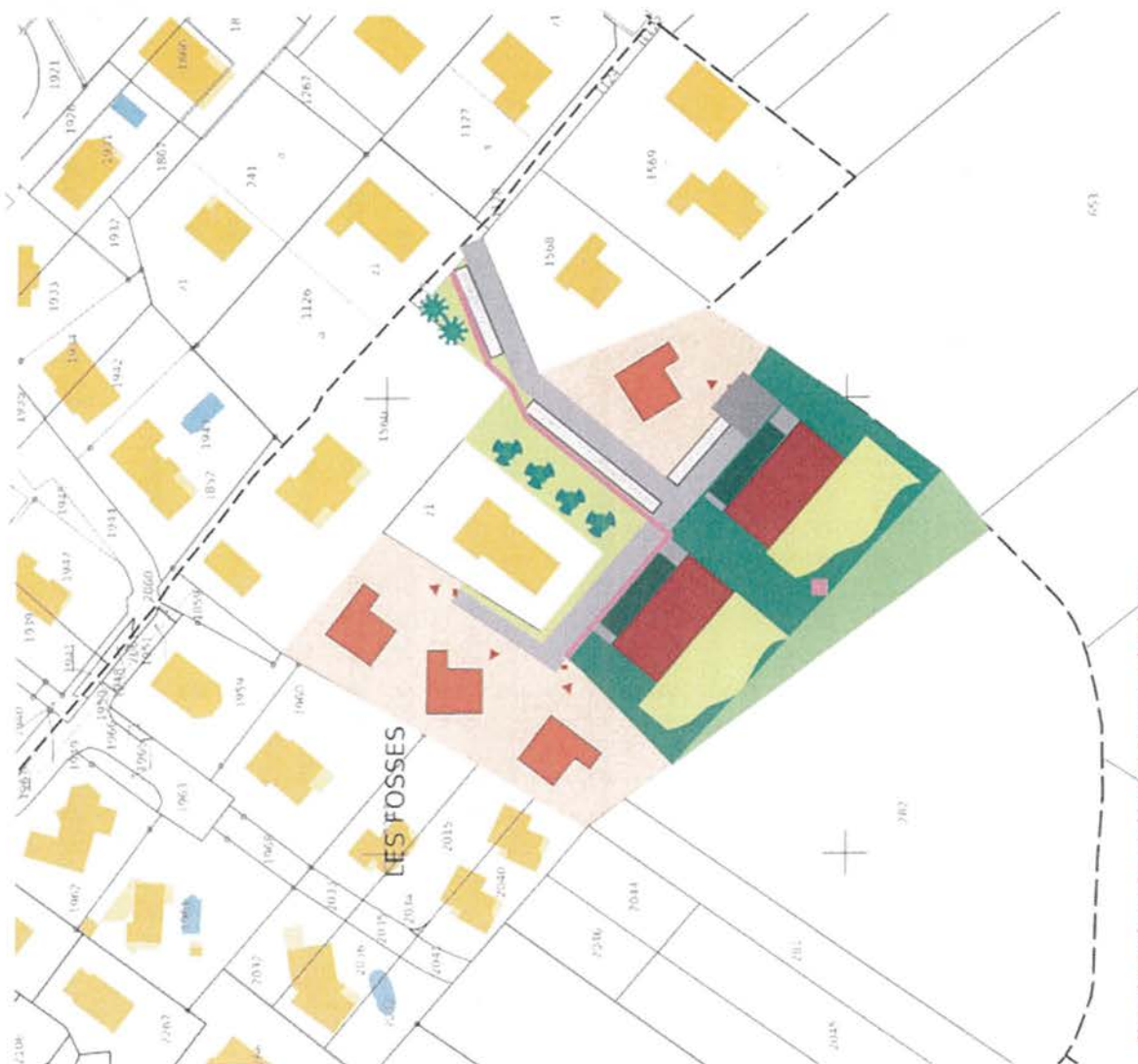
ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 20 logements souhaités à l'hectare.

OBJECTIFS

- développer un secteur avec des formes urbaines plus denses tout en respectant le cadre de vie actuel
- organiser une desserte interne cohérente

Zone Ub














Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Localisation : «Les Fosses»



SUPERFICIE
0,88 ha

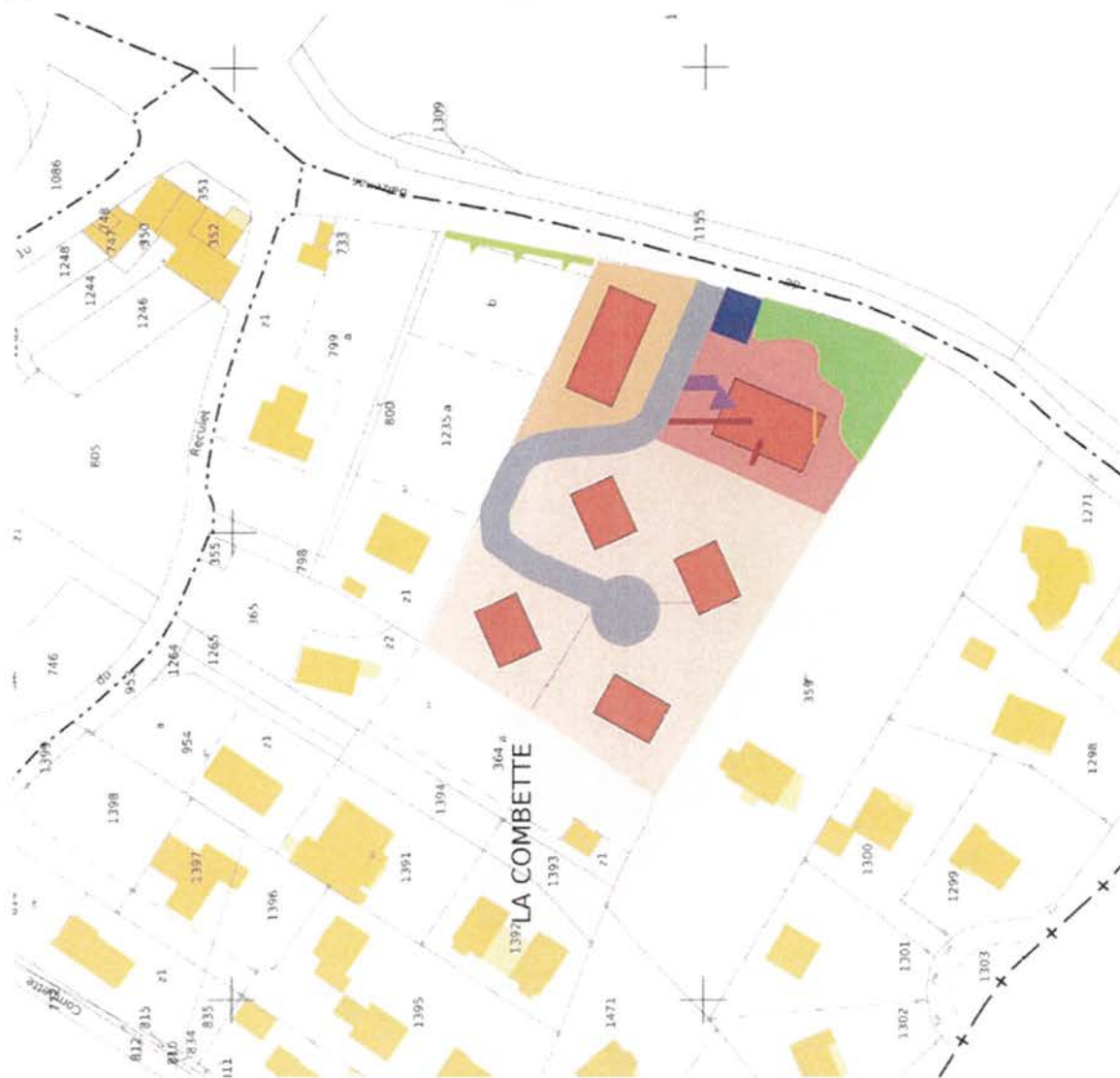
Conditions spécifiques à l'aménagement:

-  Secteur d'habitat individuel
-  Principe d'implantation des logements de type habitat individuel accolé (R+1+C), les polygones d'implantation sont indicatifs
-  Secteur maintenu en espace agricole
-  Espace vert "tampon"
-  Espace vert privatif
-  Stationnement aérien pour l'habitat individuel accolé
-  Zone de stationnement visiteur, organisée le long des voiries et aux emplacements prévus
-  Voie de desserte avec plateforme de retournement
-  Accès à la maison existante
-  Cheminement piéton
-  Accès à privilégier pour l'habitat individuel

Conditions générales:

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ub.

Zone Uc



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit

Modification simplifiée n° 2 Orientations d'Aménagement - Espaces & Mutations - Bernard Lemaire, Architecte-urbaniste. 74 650 Chavanod

Localisation : «La Combette»



SUPERFICIE
0,66 ha

Conditions spécifiques à l'aménagement:

- Secteur d'habitat individuel (les polygones d'implantation sont indicatifs)
- Secteur d'habitat individuel accolé (les polygones d'implantation sont indicatifs)
- Secteur d'habitat collectif (R+1+C) avec le polygone d'implantation à titre indicatif (la hauteur maximum est de 10m au faîtage)
- Sens d'orientation des faîtages
- Aire collecte / ramassage des ordures ménagères
- Espace vert public, intégrant la gestion des eaux pluviales
- Voie de desserte avec plateforme de retournement
- Liaison piétonne possible
- Accès parking sous-sol pour l'habitat collectif
- Parkings ouverts autorisés avec toiture végétalisée, intégrée dans la pente, ou parking souterrain

Accès piéton

Accès interdit

Conditions générales :

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Uc.

Zone Uxe

Localisation : «Sergy-Gare»



SUPERFICIE
1,57 ha



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Conditions spécifiques à l'aménagement:

- 1 Ce secteur inondable est voué à recevoir les expansions des crues, cependant un parking peut-être envisagé en relation avec la mise en place du futur tram-train.
- 2 Secteur accueillant les activités artisanales, de bureaux et les équipements publics ou d'intérêt collectif. L'urbanisation devra intégrer et préserver la vocation inondable du secteur. Les protections à mettre en place (de type merlon par exemple), devront empêcher la divagation en rive droite, en préservant l'accès au cours d'eau.



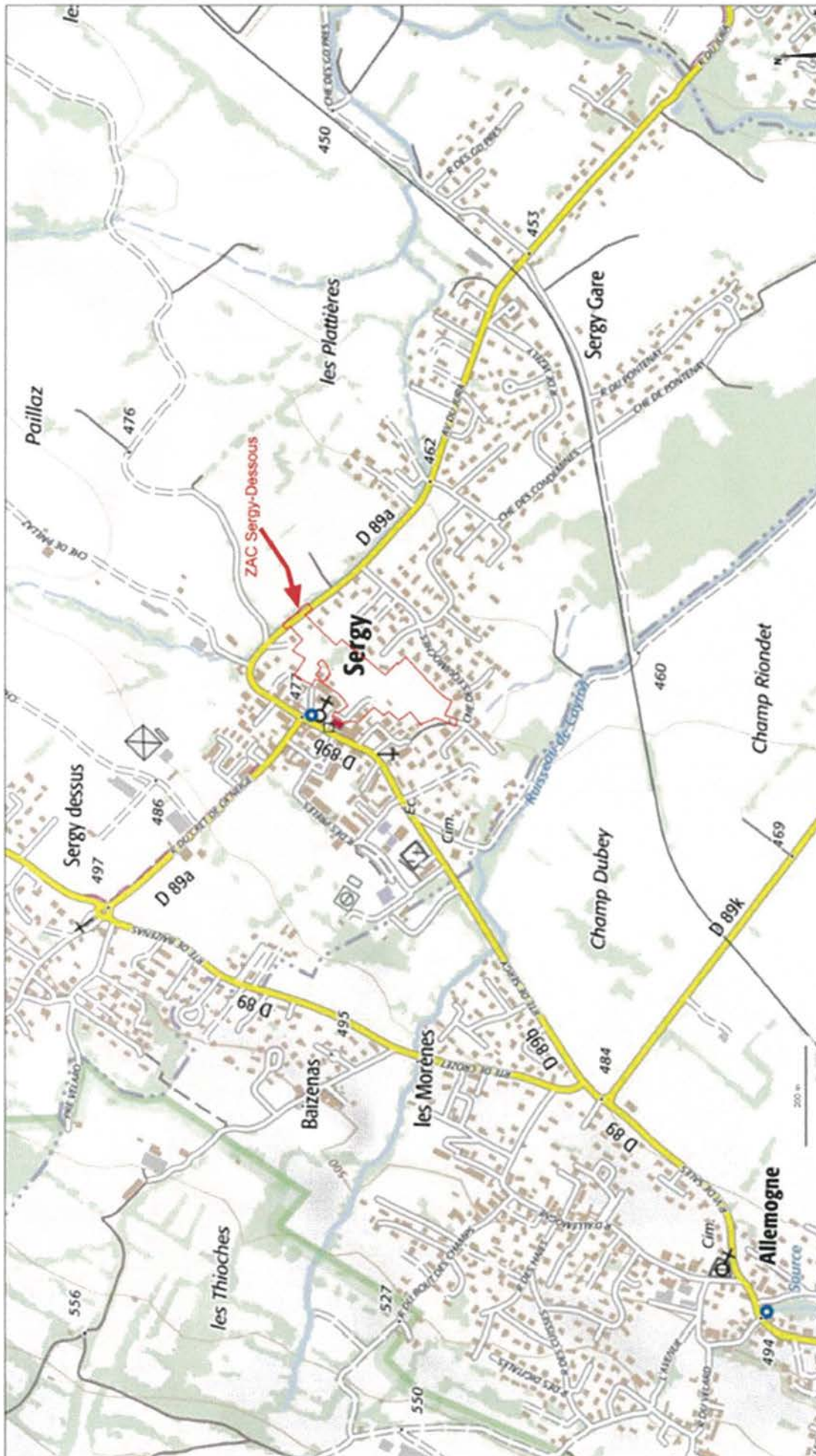
Alignement d'arbres de haute tige

Conditions générales :

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ux.

3 Renseignements divers à titre indicatif (secteur hors orientation d'aménagement) :

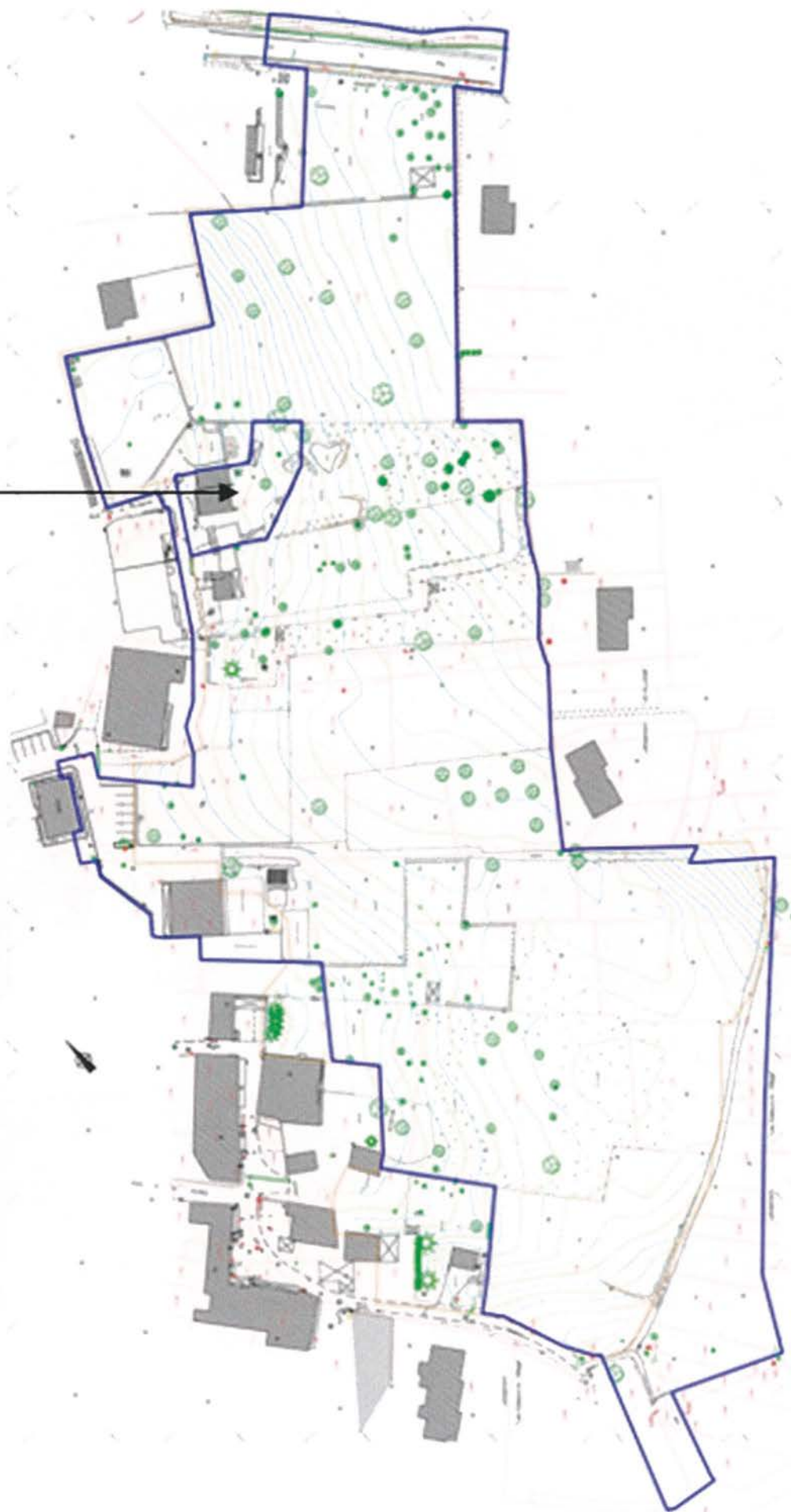
Ripisylve d'accompagnement du cours d'eau et secteur inondable





ZAC de SERGY-DESSOUS - PLAN PÉRIMÈTRE

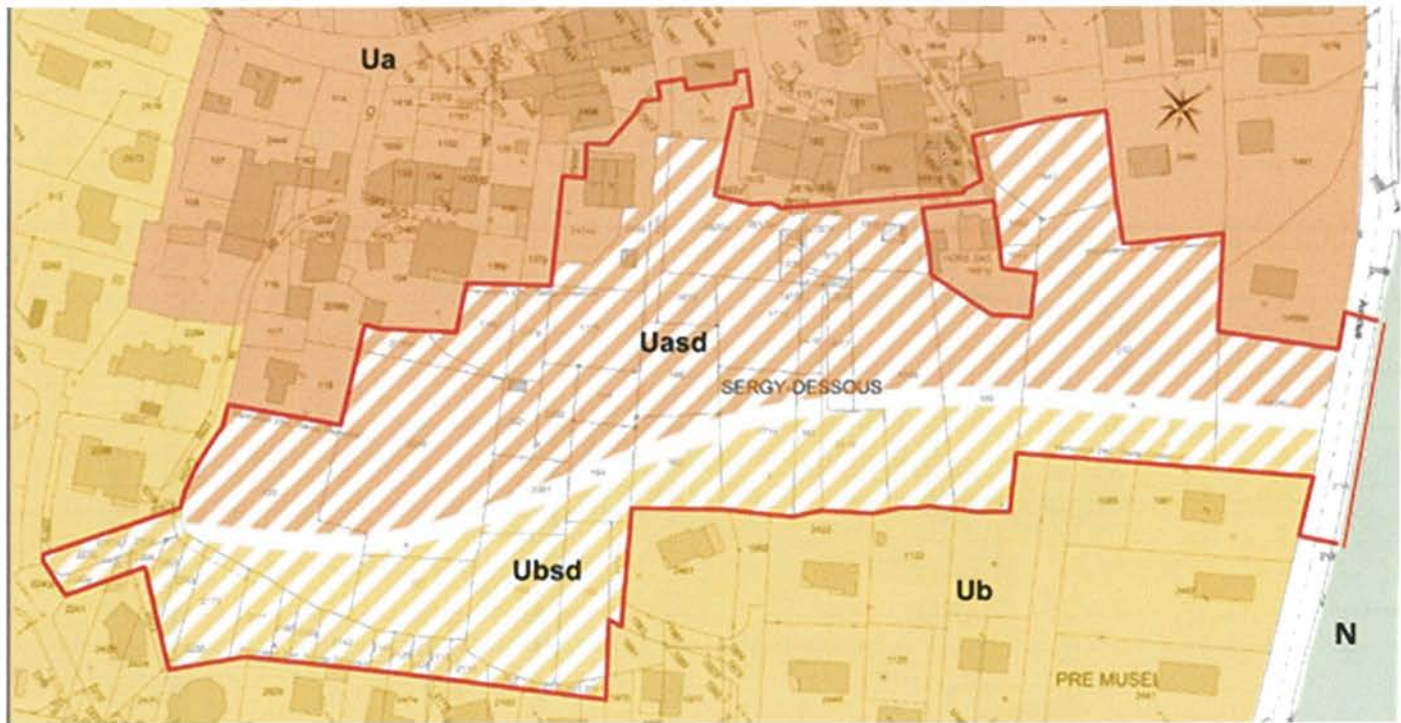
Hors



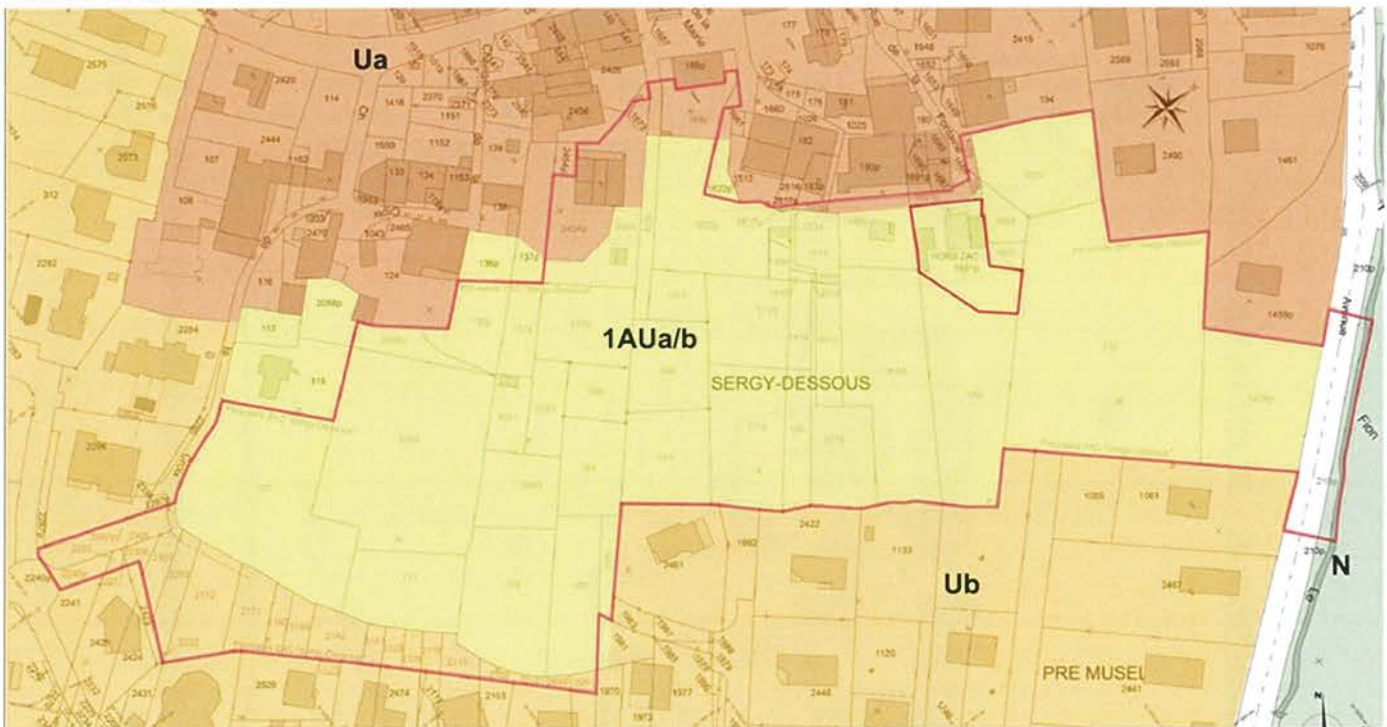
Source : Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Sergy Dessous – novembre 2014

Périmètre de la ZAC Sergy Dessous

Zonage actuel



Zonage projeté



	Règlement zone Ua	Règlement zone Uasd
<p><u>ARTICLE Ua 1 : OC-CUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les industries - Les entrepôts, sauf ceux des activités autorisées et dans la limite des surfaces autorisées - Les exploitations agricoles ou forestières. <p>Et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature, - L'ouverture et l'exploitation de carrière - Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales. - Les terrains de camping et de caravannage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs. 	<p>→ Inchangé</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les industries - Les entrepôts, sauf ceux des activités autorisées et dans la limite des surfaces autorisées - Les exploitations agricoles ou forestières. <p>Et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature, - L'ouverture et l'exploitation de carrière - Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales. - Les terrains de camping et de caravannage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
<p><u>ARTICLE Ua 2 : OC-CUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES</u></p>	<p>1- Rappel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. • La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. <p>2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. • L'artisanat, s'il fait moins de 200 m² de surface de plancher. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique. • Les bureaux et services, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. • La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural. • Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m² de surface de plancher au total. 	<p>→ Inchangé</p> <p>1- Rappel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. • La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. <p>2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. • L'artisanat, s'il fait moins de 200 m² de surface de plancher. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique. • Les bureaux et services, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. • La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural. • Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m² de surface de plancher au total.
<p><u>Article Ua 3 : ACCES ET VOIE</u></p>	<p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER</p>	<p>→ Modifié : en zone Uasd, les accès privés doivent présenter une pente maximale de 5% sur une longueur de 5m.</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER</p>

<p>Article Ua 4 : <u>DES- SERTE PAR LES RESEAUX</u></p>	<p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire demandera, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.</p> <p>ACCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. • Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie. • A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 2%. <p>VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. • Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour. • Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique. 	<p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire demandera, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.</p> <p>ACCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. • Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie. • A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 5%. <p>VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. • Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour. • Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique. <p>→ Modifié : en zone Uasd, les eaux pluviales sont gérées par lot au moyen d'un système de rétention enterré.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Alimentation en eau potable Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. 2) Assainissement des eaux usées Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU,
---	---	---

	<p>qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.</p> <p>La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées par lot, au moyen d'un système de rétention enterré avec un débit de fuite limité vers le réseau ou les ouvrages publics.</p> <p>Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).</p> <p>4) Electricité et téléphone</p> <p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.</p> <p>5) Ordures ménagères</p> <p>Collecte : La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois côtés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.</p> <p>Entreposage : L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur du volume bâti.</p>	<p>qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.</p> <p>La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées par lot, au moyen d'un système de rétention enterré avec un débit de fuite limité vers le réseau ou les ouvrages publics.</p> <p>Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).</p> <p>Les regards secs vidangés sont autorisés pour l'assainissement des sous-sols.</p> <p>4) Electricité et téléphone</p> <p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.</p> <p>5) Ordures ménagères</p> <p>Collecte : La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois côtés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.</p> <p>Entreposage : L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur du volume bâti.</p>
Article Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Non réglementé.	→ Inchangé Non réglementé.
Article Ua 6 : IM-PLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>GENERALITES</p> <p>Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).</p> <p>IMPLANTATION</p>	<p>→ Inchangé</p> <p>GENERALITES</p> <p>Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).</p> <p>IMPLANTATION</p>

<p><u>Article Ua 7 : IM- PLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARA- TIVES</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques. • Les constructions doivent être implantées, soit : <ul style="list-style-type: none"> - en limite sur une profondeur de 15 m maximum par rapport à l'alignement, sauf indication contraire portée au plan graphique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. - à 4 m minimum des voies et emprises publiques. - avec un recul minimum de 2 m de l'emprise publique de la Route de Thoiry. • Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique. • Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques. • Les constructions doivent être implantées, soit : <ul style="list-style-type: none"> - en limite sur une profondeur de 15 m maximum par rapport à l'alignement, sauf indication contraire portée au plan graphique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. - à 4 m minimum des voies et emprises publiques. - avec un recul minimum de 2 m de l'emprise publique de la Route de Thoiry. • Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique. • Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal. <p>→ Modifié : en zone Uasd, l'implantation en limite des parcelles privées existantes est interdite.</p>
	<p>GENERALITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction. • Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document) sauf indications contraires portées sur les plans graphiques. <p>IMPLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées, soit : <ul style="list-style-type: none"> - en limite - la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3 m. • Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. • Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal. 	<p>GENERALITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction. • Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document) sauf indications contraires portées sur les plans graphiques. <p>IMPLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation en limite séparatives. <ul style="list-style-type: none"> - la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3 m. • Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. • Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal. • Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.

	<ul style="list-style-type: none"> Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices. 	
Article Ua 8 : IM-PLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<p>Les constructions doivent soit respecter un recul de 6m entre elle, soit être jointives. Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.</p>	<p>→ Inchangé</p> <p>Les constructions doivent soit respecter un recul de 6m entre elle, soit être jointives. Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.</p>
Article Ua 9 : EM-PRISE AU SOL	<p>Non réglementé.</p>	<p>→ Inchangé</p> <p>Non réglementé.</p>
Article Ua 10 : HAU-TEUR DES CON-STRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité. La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder : 12 m au faîtage (R+2+C) Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction. 	<p>→ Inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité. La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder : 12 m au faîtage (R+2+C) Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction.
Article Ua 11 : AS-PECT DES CON-STRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>11.1 -DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département. 	<p>→ Inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>11.1 -DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département.

	<div data-bbox="65 96 1426 963"> <div>11.2 -DISPOSITIONS PARTICULIERES</div> <div>11.2.1-BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :</div> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails. • Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m2 par pan. • Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante. <div>11.2.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</div> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. • La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées. • La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants. <div>11.2.4-FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</div> <ul style="list-style-type: none"> • Teinte : <ul style="list-style-type: none"> - La coloration des façades ou des éléments de revêtement du mur extérieur, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleur annexé au présent règlement. - Les enseignes doivent être intégrées à la façade. - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. • Matériaux : <ul style="list-style-type: none"> - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits. • Composition : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions de type madriers pleins ou en rondins apparents sont interdits. - Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades. <div>11.2.5-TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</div> <ul style="list-style-type: none"> • Teinte : </div>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte des constructions avoisinantes ou être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement. - Les paroboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. • Pentes : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau. - Cette règle ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> – aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas. – aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante. – aux annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante. – aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale. - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%. - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale. - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit : <ul style="list-style-type: none"> – Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol – Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol - Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale. - Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes. • Composition : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques. - Seuls sont autorisés en toiture : <ul style="list-style-type: none"> – les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 6m entre axe. 	<ul style="list-style-type: none"> - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte des constructions avoisinantes ou être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement. - Les paroboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. • Pentes : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau. - Cette règle ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> – aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas. – aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante. – aux annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante. – aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale. - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%. - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale. - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit : <ul style="list-style-type: none"> – Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol – Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol - Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale. - Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes. • Composition : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques. - Seuls sont autorisés en toiture : <ul style="list-style-type: none"> – les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 6m entre axe.
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> – les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes. – les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées. <p>• Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture doivent être en tuile écaille ou en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire. - Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit. - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement. <p>11.2.6-CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <p>• Hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne sont pas souhaitées. - Les murets auront une hauteur maximale de 1,00 m. - Les murs traditionnels de pierres devront être préservés et restaurés. 	<ul style="list-style-type: none"> – les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes. – les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées. <p>• Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture doivent être en tuile écaille ou en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire. - Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit. - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement. <p>11.2.6-CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <p>• Hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne sont pas souhaitées. - Les murets auront une hauteur maximale de 1,00 m. - Les murs traditionnels de pierres devront être préservés et restaurés.
Article Ua 12 – STATIONNEMENT	<p>→ Modifié : en zone Uasd, il n'est pas imposé de places visiteurs sur les parcelles privées.</p> <p>• Caractéristiques générales des places de stationnement :</p> <p>Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places ne sont pas « commandées ».</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>• Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture, encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.</p> <p>• La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>• Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :</p>	<p>LOGEMENT NEUF</p> <p>1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation</p> <p>Aucune imposition de places visiteurs sur la parcelle privative</p> <p>Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.</p>

	<div>DEUX ROUES (VELO)</div> <div>A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.</div> <div>LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION</div> <div>2 places par logement Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.</div> <div>ACTIVITES</div> <div>Hébergements hôteliers, restaurants Bureaux – services Artisanat Commerces</div> <div>EQUIPEMENT COLLECTIF PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF</div> <div>Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.</div>	<div>DEUX ROUES (VELO)</div> <div>A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.</div> <div>LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION</div> <div>2 places par logement Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.</div> <div>ACTIVITES</div> <div>Hébergements hôteliers, restaurants Bureaux – services Artisanat Commerces</div> <div>EQUIPEMENT COLLECTIF PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF</div> <div>Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.</div>	<div>→ Inchangé</div> <div><ul style="list-style-type: none">Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement.Il est exigé la réalisation d'espaces verts communs d'une surface minimale, en lien avec le domaine public :<ul style="list-style-type: none">- de 15% du tènement pour toute opération de plus de 5 logements en interface avec le domaine public, dont 50% en un seul tenant (la réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables en liaison avec ceux référencés dans le PLU, rentreront en déduction des surfaces demandées). Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.</div>
<div>Article Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</div>	<div>→ Inchangé</div> <div><ul style="list-style-type: none">Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement.</div>	<div>→ Inchangé</div> <div><ul style="list-style-type: none">Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.</div>	
<div>Article Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)</div>	<div>→ Inchangé</div>	<div>→ Inchangé</div> <div><ul style="list-style-type: none">Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.</div>	

ARTICLE Ub 1 : OCCU-PATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Règlement zone Ub	Règlement zone Ubsd
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les industries - Les entrepôts, sauf ceux des activités autorisés et dans la limite des surfaces autorisées - Les exploitations agricoles ou forestières. <p>Et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature, - L'ouverture et l'exploitation de carrière - Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales. - Les terrains de camping et de caravannage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs. 	<p>→ Inchangé</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les industries - Les entrepôts, sauf ceux des activités autorisés et dans la limite des surfaces autorisées - Les exploitations agricoles ou forestières. <p>Et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de matériaux et déchets de toute nature, - L'ouverture et l'exploitation de carrière - Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales. - Les terrains de camping et de caravannage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
ARTICLE Ub 2 : OCCU-PATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	<p>1- Rappel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. • La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. <p>2-Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. • L'artisanat, s'il fait moins de 200 m² de surface de plancher. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique. • Les bureaux et services, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. • La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural. • Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m² de surface de plancher au total. 	<p>→ Inchangé</p> <p>1- Rappel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. • La reconstruction similaire d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les trois ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. <p>2-Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. • L'artisanat, s'il fait moins de 200 m² de surface de plancher. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique. • Les bureaux et services, s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. • La réhabilitation, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural. • Les annexes des constructions admises limitées à 2 pour une superficie maximale de 60 m² de surface de plancher au total.

Article Ub 3 : ACCES ET VOIE	<p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER</p> <p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire demandera, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.</p> <p>ACCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. • Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie. <p>VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et comprendre une emprise minimale de : <ul style="list-style-type: none"> - 6,50m avec une bande de roulement de 5m. • Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour. • Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique. • A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 2%. 	<p>→ Modifié : en zone Ubsd, les accès privés doivent présenter une pente maximale de 5% sur une longueur de 5m.</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER</p> <p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire demandera, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.</p> <p>ACCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. • Toute opération ne doit comporter que le minimum nécessaire d'accès aux voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens nécessaires à une lutte efficace contre l'incendie. • A son débouché sur la voie publique, tout accès privé doit présenter sur une longueur de 5 mètres à partir de celle-ci une pente maximale de 5%. <p>VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. • Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie), de faire demi-tour. • Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes. Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique.
Article Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<p>1) Alimentation en eau potable</p>	<p>→ Modifié : en zone Ubsd, les eaux pluviales sont gérées par lot au moyen d'un système de rétention enterré.</p> <p>1) Alimentation en eau potable</p>

<p>Article Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS A RAINES</p>	<p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>2) Assainissement des eaux usées</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.</p> <p>La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.</p> <p>Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).</p> <p>4) Electricité et téléphone</p> <p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.</p> <p>5) Ordures ménagères</p> <p>Collecte : La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois côtés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.</p> <p>Entreposage : L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur du volume bâti.</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>DREAL Auvergne-Rhône-Alpes- Version Février 2018</p>	<p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>2) Assainissement des eaux usées</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.</p> <p>La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées par lot, au moyen d'un système de rétention enterré avec un débit de fuite limité vers le réseau ou les ouvrages publics.</p> <p>Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).</p> <p>Les regards secs vidangés sont autorisés pour l'assainissement des sous-sols.</p> <p>4) Electricité et téléphone</p> <p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.</p> <p>5) Ordures ménagères</p> <p>Collecte : La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire elle sera entourée sur trois côtés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.</p> <p>Entreposage : L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur du volume bâti.</p> <p>→ Inchangé</p> <p>Non réglementé.</p>

<p><u>Article Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p>	<p>GENERALITES</p> <p>Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).</p> <p>IMPLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques. • Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes: <ul style="list-style-type: none"> - 5 m minimum des voies et emprises publiques. - 15 m minimum de l'axe de la ligne SNCF. • Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : <ol style="list-style-type: none"> 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique. • Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal. 	<p>→ Inchangé</p> <p>GENERALITES</p> <p>Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).</p> <p>IMPLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter à 1,00 m minimum des voies et emprises publiques. • Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques selon les modalités suivantes: <ul style="list-style-type: none"> - 5 m minimum des voies et emprises publiques. - 15 m minimum de l'axe de la ligne SNCF. • Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : <ol style="list-style-type: none"> 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique. • Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal.
<p><u>Article Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p>	<p>GENERALITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction. • Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document) sauf indications contraaires portées sur les plans graphiques. <p>IMPLANTATION</p>	<p>→ Inchangé</p> <p>GENERALITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul de la construction. • Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10m mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document) sauf indications contraaires portées sur les plans graphiques. <p>IMPLANTATION</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées selon la modalité suivante : <ul style="list-style-type: none"> - la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4 m. • Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. • Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal. • Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées selon la modalité suivante : <ul style="list-style-type: none"> - la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4 m. • Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. • Les annexes accolées, à l'exception de celles non closes, supporteront les règles du bâtiment principal. • Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.
Article Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<p>Les constructions doivent soit respecter un recul de 8 m entre elles, soit être jointives. Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.</p>	<p>Les constructions doivent soit respecter un recul de 8 m entre elles, soit être jointives. Les annexes doivent être implantées à 3 m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.</p>
Article Ub 9 : EMPRISE AU SOL	Non réglementé.	<p>→ Inchangé</p> <p>Non réglementé.</p>
Article Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité. • La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder : 9 m au faîtage (R+1+C) • Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction. 	<p>→ Inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité. • La hauteur totale des volumes bâtis, mesurés à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder : 9 m au faîtage (R+1+C) • Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction.

Article Ub 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS		→ Inchangé
	<ul style="list-style-type: none"> Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>11.1 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département. La largeur des constructions principales ne pourra excéder 15m. Les constructions de type habitat accolé horizontal sont autorisées avec un linéaire de 5 habitats accolés maximum. <p>11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>11.2.1-BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails. Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m2 par pan. Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante. <p>11.2.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées. Les terrasses successives sont recommandées, si elles sont espacées d'1 mètre. Pour tous projets hors de ces conditions, une étude de sol ainsi qu'une étude d'intégration architecturale dans la pente sera exigée. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants. 	<ul style="list-style-type: none"> Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>11.1 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte conseil du département. La largeur des constructions principales ne pourra excéder 15m. Les constructions de type habitat accolé horizontal sont autorisées avec un linéaire de 5 habitats accolés maximum. <p>11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>11.2.1-BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails. Sur les bâtiments repérés patrimoniaux les fenêtres de toit sont autorisées pour une surface maximale de 3 m2 par pan. Les verrières sont autorisées si elles sont bien intégrées à la construction existante. <p>11.2.2-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées. Les terrasses successives sont recommandées, si elles sont espacées d'1 mètre. Pour tous projets hors de ces conditions, une étude de sol ainsi qu'une étude d'intégration architecturale dans la pente sera exigée. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un parement de type pierre en référence aux murets de pierres sèches existants.

<p>1.1.2.4-FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teinte : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments patrimoniaux, la coloration des façades ou des éléments de revêtement du mur extérieur, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleur annexé au présent règlement. - Les enseignes doivent être intégrées à la façade. - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. • Matériaux : <ul style="list-style-type: none"> - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits. • Composition : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions de type madriers pleins ou en rondins apparents sont interdits. - Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades. <p>1.1.2.5-TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teinte : <ul style="list-style-type: none"> - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte doit être similaire à la teinte de la construction existante. Pour les bâtiments patrimoniaux, la teinte doit être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement. - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. • Pentes : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau. - Cette règle ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> – aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas. – aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante. – aux annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante. – aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale. - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%. - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale. - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit : 	<p>1.1.2.4-FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teinte : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments patrimoniaux, la coloration des façades ou des éléments de revêtement du mur extérieur, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleur annexé au présent règlement. - Les enseignes doivent être intégrées à la façade. - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. • Matériaux : <ul style="list-style-type: none"> - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits. • Composition : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions de type madriers pleins ou en rondins apparents sont interdits. - Les murs aveugles apparents des constructions doivent être de composition identique aux autres façades. <p>1.1.2.5-TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teinte : <ul style="list-style-type: none"> - La teinte des matériaux de couverture doit être similaire à la teinte doit être similaire à la teinte de la construction existante. Pour les bâtiments patrimoniaux, la teinte doit être compatible avec le nuancier de couleur annexé au présent règlement. - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. • Pentes : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau. - Cette règle ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> – aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas. – aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante. – aux annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante. – aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale. - Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%. - Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale. - Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit :
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol - Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol - Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale. - Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes. • Composition : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques. - Seuls sont autorisés en toiture : <ul style="list-style-type: none"> - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 6m entre axe. - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes. - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées. • Matériaux : <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture doivent être en tuile écaille ou en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire. - Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit. - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement. <p>11.2.6-CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur : <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles seront d'une hauteur maximum de 1,50m en limite comportant ou non un muret. Dans ce cas, la hauteur maximale du muret est limitée à 0,40m. • Composition <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple. - Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales. - Les haies végétales, de 2 m maximum, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement. Elles peuvent être constituées d'essences variées. - Les clôtures ne devront créer aucun risque pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol - Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol - Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale. - Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes. • Composition : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques. - Seuls sont autorisés en toiture : <ul style="list-style-type: none"> - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 6m entre axe. - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes. - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées. • Matériaux : <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture doivent être en tuile écaille ou en tuile mécanique et plate ou de matériaux d'aspect similaire. - Les toitures en verre et les matériaux translucides sont autorisés si leur superficie totale ne dépasse pas 10% de la surface totale du toit. - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement. <p>11.2.6-CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur : <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles seront d'une hauteur maximum de 1,50m en limite comportant ou non un muret. Dans ce cas, la hauteur maximale du muret est limitée à 0,40m. • Composition <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple. - Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales. - Les haies végétales, de 2 m maximum, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement. Elles peuvent être constituées d'essences variées. - Les clôtures ne devront créer aucun risque pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.
--	--	--

	<p>- Les portails doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple. La partie pleine sera limitée à 0,80 m de hauteur à partir du sol.</p>	<p>- Les portails doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie de forme simple. La partie pleine sera limitée à 0,80 m de hauteur à partir du sol.</p>																												
Article Ub 12 – STATIONNEMENT	<p>→ Modifié : en zone Ubsd, il n'est pas imposé de places visiteurs sur les parcelles privées</p> <ul style="list-style-type: none">Caractéristiques générales des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places ne sont pas « commandées », sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none">Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture, encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé : <table><tr><td>LOGEMENT NEUF</td><td>1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation</td></tr><tr><td></td><td>Aucune imposition de places visiteurs sur la parcelle privative</td></tr><tr><td></td><td>Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.</td></tr><tr><td>DEUX ROUES (VELO)</td><td>A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.</td></tr><tr><td>LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION</td><td>2 places par logement</td></tr><tr><td></td><td>Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.</td></tr><tr><td>ACTIVITES</td><td></td></tr></table>	LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation		Aucune imposition de places visiteurs sur la parcelle privative		Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.	DEUX ROUES (VELO)	A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.	LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement		Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.	ACTIVITES		<p>→ Modifié : en zone Ubsd, il n'est pas imposé de places visiteurs sur les parcelles privées</p> <ul style="list-style-type: none">Caractéristiques générales des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places ne sont pas « commandées », sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none">Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture, encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé : <table><tr><td>LOGEMENT NEUF</td><td>1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation</td></tr><tr><td></td><td>Aucune imposition de places visiteurs sur la parcelle privative</td></tr><tr><td></td><td>Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.</td></tr><tr><td>DEUX ROUES (VELO)</td><td>A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.</td></tr><tr><td>LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION</td><td>2 places par logement</td></tr><tr><td></td><td>Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.</td></tr><tr><td>ACTIVITES</td><td></td></tr></table>	LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation		Aucune imposition de places visiteurs sur la parcelle privative		Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.	DEUX ROUES (VELO)	A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.	LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement		Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.	ACTIVITES	
LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation																													
	Aucune imposition de places visiteurs sur la parcelle privative																													
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.																													
DEUX ROUES (VELO)	A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.																													
LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement																													
	Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.																													
ACTIVITES																														
LOGEMENT NEUF	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation																													
	Aucune imposition de places visiteurs sur la parcelle privative																													
	Les places couvertes ou en sous-sol sont obligatoirement non cloisonnées.																													
DEUX ROUES (VELO)	A partir de 4 logements : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas particulier de réhabilitation.																													
LOGEMENT EXISTANT ET REHABILITATION	2 places par logement																													
	Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.																													
ACTIVITES																														

	Artisanat Commerces	<p>- 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.</p> <p>- 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher.</p> <p>- Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il devra être prévu au minimum 1 place pour 50m² de surface artisanale</p> <p>- Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m2 : non réglementé.</p> <p>Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 100 m2 : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2.</p> <p>Pour les commerces de type restaurant : 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle</p>	<p>- 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.</p> <p>- 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher.</p> <p>- Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>- Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m2 : non réglementé.</p> <p>Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 100 m2 : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2.</p> <p>Pour les commerces de type restaurant : 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle.</p>	<p>Hébergements hôteliers, restaurants</p> <p>Bureaux – services</p> <p>Artisanat</p> <p>Commerces</p>	<p>- 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.</p> <p>- 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher.</p> <p>- Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>- Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m2 : non réglementé.</p> <p>Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 100 m2 : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2.</p> <p>Pour les commerces de type restaurant : 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle.</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.</p>
Article Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	EQUIPEMENT COLLECTIF PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	<p>Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération.</p>	→ Inchangé	<p>• Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement.</p> <p>• Il est exigé la réalisation d'espaces verts communs d'une surface minimale, en lien avec le domaine public :</p> <p>- de 15% du tènement pour toute opération de plus de 5 logements en interface avec le domaine public, dont 50% en un seul tenant (la réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables en liaison avec ceux référencés dans le PLU, rentreront en déduction des surfaces demandées). Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.</p>	→ Inchangé	Non réglementé.
Article Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	Non réglementé.					

Zones Uasd et Ubsd – Sergy-Dessous – “Le bourg”

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Situation



[.....] Périmètre de l'orientation d'aménagement

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur, ouverture en plusieurs tranches possible
Réalisation de logements sociaux (20% du nombre de logements de l'opération)
Réalisation de logements en accession à prix maîtrisé (15% du nombre de logements de l'opération)
Respect des travaux «annexe eaux pluviales» (aménagement de bassins de rétention/infiltration)

PRESCRIPTIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

Les règles applicables à la zone sont celles de la zone Uasd sur le secteur situé au nord-ouest entre la voie de desserte centrale et le bourg et celles de la zone Ubsd sur le secteur situé au sud-est entre la voie et le lotissement (sauf prescriptions particulières de l'OAP).

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.





Sont représentés à titre indicatif sur le schéma ci-dessus :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Les dispositifs de traitement des eaux pluviales.





Zones Uasd et Ubsd – Sergy-Dessous – “Le bourg”


PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT A RESPECTER


Accessibilité et déplacement


-  - La desserte de la zone sera assurée depuis l'avenue du Jura. Une voie centrale devra être aménagée et permettre la desserte automobile de tous les lots à bâtir. Traitée dans un premier temps en impasse, elle devra permettre une connexion future à la voie du lotissement (chemin des Equimochoes) au sud.
-  - Des connexions traversantes piétonnes/modes doux seront prévues entre le centre-bourg, la voie centrale et les voies du lotissement.
-  - Le stationnement réglementaire « visiteurs » des programmes de logements sera réalisé le long de la voie de desserte publique centrale. Aucun stationnement « visiteur » ne sera exigible sur les îlots privés.
-  - Chemin mixte automobiles/piétons pouvant servir à la desserte des riverains.

Nature et caractéristiques des constructions

-  - Habitat en R+2+Combles maximum de type collectif ou intermédiaire qui permettra une densification raisonnée du secteur au Nord-Ouest proche du bourg.
-  - Habitat en R+1+Combles maximum, de type intermédiaire ou individuel groupé, jumelé ou isolé dans le secteur sud-est, en connexion avec le lotissement.
-  - La hauteur des bâtiments respectera les règles des zones Ua pour le secteur Nord-Ouest et Ub pour le secteur Sud-Est.
-  - Implantation préférentielle nord-ouest/sud-est en secteur Nord-Ouest et nord-est/sud-ouest en secteur Sud-Est (privilégier l'orientation Sud, sud-est à sud-ouest, des façades principales pour favoriser des constructions respectueuses des dispositions du Grenelle de l'Environnement)

-  - Pour préserver les dégagements des propriétés riveraines existantes, les implantations en limite séparative sont interdites en secteur Nord-Ouest.

 - Le bâtiment donnant sur l'espace central (îlot A2) pourra être implanté à l'alignement de l'espace public en reprenant l'alignement de la mairie annexe ou en retrait. Il pourra accueillir en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou de service dont l'accès sera réalisé sur l'espace public.




 - Les accès automobiles et piétons aux îlots s'effectueront depuis la voie centrale.

 Les accès piéton aux bâtiments devront être rationalisés autour des placettes en secteur Nord-Ouest, depuis la voie centrale en secteur Sud-Est.

 - La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est imposée afin de limiter l'emprise des aires de stationnements aériens à l'échelle de l'opération.

 Ils pourront être partiellement (1/3 environ) réalisés en aérien sous formes de « placettes » paysagées situées au centre des 4 îlots du secteur Nord-Ouest.

Traitement paysager et espace public

-  - Un espace public central et traversant sera prévu entre la mairie et le lotissement. Il sera directement accessible, via notamment les cheminements piétons. Il associera des espaces de stationnement côté mairie, desservis depuis la place de la Mairie, avec des espaces de détente paysagés côté lotissement.
-  - Un espace paysager devra être aménagé le long de la nouvelle voie centrale en continuité de l'espace central. Cet espace d'agrément pour les habitants participera également à la gestion des eaux pluviales.
-  - Les constructions devront être implantées de la sorte à conserver des ouvertures visuelles et paysagères vers le cœur d'îlot. Ainsi entre deux constructions, un espace libre devra permettre la mise en place d'arbres et de végétation arbustive.

Zones Uasd et Ubsd – Sergy-Dessous – “Le bourg”

- Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) sont indiquées à titre indicatif. Ces espaces privés feront l'interface avec les jardins existants des propriétés mitoyennes. Il s'agit de créer une zone paysagère « tampon » entre les constructions existantes et futures.
- Les aires de stationnement public et privé seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.
- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (bassins de rétention, noues ouvertes par exemple). Implantation à titre indicatif des bassins et noues.
- Des aires de collecte et de tri des ordures ménagères devront être aménagées sur l'espace public (localisation indicative). Elles feront l'objet d'une insertion paysagère qualitative.



ESTIMATIF DE LA CAPACITE DE LA ZONE

La capacité du secteur est limitée à environ 11.000 m² de Surface de Plancher environ à peu près 130 à 140 logements suivant la taille des logements.

OBJECTIFS

- Développer le secteur avec des formes urbaines variées et maîtrisées, économes en foncier.
- Offrir un aménagement qualitatif par la mise en place de cheminements piétons, de stationnements mutualisés et d'espaces paysagers d'agrément.
- Favoriser la mixité sociale.
- Diversifier l'offre d'habitat et les typologies.
- Intégrer une démarche de développement durable.
- Gérer les eaux pluviales par la mise en place de bassins de rétention paysagers et sous forme de noues.

ANNEXE 5

Délibération n°40/18 du 11 septembre 2018 de la commune de SERGY - Approbation du dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 19/09/2018
Reçu en préfecture le 19/09/2018
Affiché le 19/09/2018
ID : 001-210104314 20180911-10_160 DE

DEPARTEMENT
AIN

COMMUNE DE SERGY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSEILLERS ELUS :
19

L'an deux mil dix-huit, le 11 du mois de septembre à 20h30, le Conseil Municipal de la commune de SERGY, après convocation légale du 06-09-2018, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Denis LINGLIN, Maire.

CONSEILLERS EN EXERCICE :
18

Etaient Présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), JOUVE, CLEMENT LANZA, RICO, DELZEUX, HOMOLA, MOINE, LABBADI, POGGIOLI, ARRUFAT, CHAPPUIS, MANTZ, RACZ

Date d'affichage du procès-verbal du conseil municipal :
18-09-2018

Etaient absents :

Mme CAQUOT (procuration à M. Clément)
Mme GAUTIER (procuration à Mme Delzeux)
M. GUIROLAN (procuration à M. Homola)
Mme VAIVRE

CONSEILLERS PRESENTS :
14 M. RACZ a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

OBJET : ZAC « Sergy-Dessous » à SERGY / Déclaration d'Utilité Publique / Enquête parcellaire / Mise en compatibilité du PLU

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal les éléments suivants :


La commune de SERGY a décidé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur de 3 hectares environ dans le secteur de Sergy-Dessous, situé au cœur de la commune, afin de réaliser un quartier d'habitation d'environ 11 000 m² de surface de plancher.

Le périmètre de la ZAC est de 33 755m² (surface graphique cadastrale issue de l'application du plan cadastral numérisé) et est délimité à l'Est par l'Avenue du Jura, par le lotissement au Sud et à l'Ouest, et enfin, par la frange bâtie du Centre village au Nord. Ce périmètre concerne principalement des prés, jardins et petits vergers qui ne font l'objet d'aucune exploitation et ne comporte aucune construction, à l'exception d'un bâti léger à l'usage de cabanon de jardin.

Ce projet a notamment pour objectifs :

- D'aménager un nouveau quartier en cœur de village, d'une centaine de logements environ, permettant de limiter l'étalement urbain et de répondre aux enjeux du Programme Local de l'Habitat,
- D'optimiser les capacités d'accueil d'une des principales réserves foncières de la commune,
- De diversifier l'offre d'habitat et d'améliorer l'équilibre social de l'habitat,
- De dynamiser le secteur économique de la commune (augmentation de la population et des ressources fiscales, amélioration du taux de remplissage des équipements publics et notamment des écoles maternelles et primaires),
- De créer des lieux de vie et des espaces publics de référence, garants de la qualité du cadre de vie et du « vivre ensemble »,

- De développer un nouveau quartier dans le respect du caractère identitaire du bourg,
- De faciliter les déplacements doux entre le centre bourg et les quartiers.

Envoyé en préfecture le 19/09/2018
Reçu en préfecture le 19/09/2018
Affiché le 
ID : 001-210104014-20180911-40_18D-DE

A ce titre, la commune de SERGY a organisé une concertation préalable en plusieurs phases, de 2010 à 2014, (Cf. la délibération n°13/14 du 04 mars 2014 qui approuve le bilan de la concertation préalable), conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme. Par délibération n°14/14 du 2 décembre 2014, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et, par délibération n°01/15 du 13 janvier 2015, il a créé la ZAC Sergy-Dessous.

La commune a ensuite lancé une consultation publique pour la désignation d'un concessionnaire pour la réalisation de la ZAC. Et à l'issue de cette consultation, celle-ci a choisi, lors du conseil municipal du 12 avril 2016, le groupement D2P/ABIHF comme concessionnaire pour la réalisation de cette opération.

La mission d'aménageur définie dans le traité de concession, approuvé par délibération n°13/16 du Conseil Municipal 12 avril 2016 (annexe 11) consiste à élaborer le projet de Dossier de Réalisation de la ZAC, acquérir en tout ou partie des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC par voie amiable ou d'expropriation, aménager et viabiliser les terrains et procéder aux cessions foncières respectant le programme ci-dessus.

Par délibération n°42/17 en date du 5 septembre 2017, le conseil municipal a approuvé la cession du Traité de concession et la substitution du groupement D2P/ABIHF au profit de la SAS Sergy Dessous Aménagement, constituée par le groupement.

Afin de mettre en œuvre l'opération d'aménagement, il est nécessaire que le concessionnaire dispose de la maîtrise foncière complète des parcelles composant la ZAC « Sergy-Dessous » étant précisé que les parcelles déjà acquises par la commune de SERGY et l'Etablissement Public Foncier de l'Ain seront cédées au concessionnaire suivant les dispositions prévues au Traité de concession.

Il est précisé que pour la réalisation de la ZAC, la Commune et son Aménageur entendent favoriser les négociations amiables mais qu'il est nécessaire de prévoir la possibilité de procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation si les négociations amiables en cours ou à venir devaient échouer.

C'est pourquoi, compte tenu de l'intérêt général de l'opération, la Commune et son Aménageur souhaitent, par la présente délibération, solliciter auprès de Monsieur le Préfet de l'Ain, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique qui emportera mise en compatibilité du PLU et d'une enquête parcellaire conjointe la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des acquisitions, des expropriations et travaux du projet d'aménagement de la ZAC Sergy Dessous.

En effet, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvrant la commune de SERGY ne permettent pas, en l'état, la réalisation du projet de ZAC et doivent donc être revues pour qu'il y ait compatibilité entre le projet et le PLU de la commune de SERGY.

En conséquence, Monsieur le maire propose :

- De recourir à la procédure d'expropriation pour les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC et du périmètre d'utilité publique, compte-tenu de la vocation résidentielle du projet répondant à une pénurie de l'offre dans le Pays de Gex et ce, en cas d'absence d'accord amiable avec les propriétaires des parcelles concernées,
- De demander à Monsieur le Préfet de l'Ain l'ouverture d'une enquête publique et parcellaire préalable à la déclaration d'utilité publique qui emportera mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SERGY, et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la délibération n°14/14 du 2 décembre 2014 du Conseil municipal de SERGY concertation préalable ;

Envoyé en préfecture le 19/09/2018
Reçu en préfecture le 19/09/2018
Attesté le
ID : 001-210104014-20180911-40_18D-DE

Vu la délibération n°01/15 du conseil municipal de SERGY en date du 13 janvier 2015 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC « Sergy-Dessous » ;

Vu la délibération n°13/16 du conseil municipal de SERGY en date du 12 avril 2016 ayant désigné le groupement D2P/ABHF comme concessionnaire ;

Vu la délibération n°42/17 en date du 5 septembre 2017 du conseil municipal de SERGY qui a approuvé la cession du Traité de concession et la substitution du groupement D2P/ABHF au profit de la SAS Sergy Dessous Aménagement.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°01/08 du conseil municipal de Sergy en date du 5 février 2008.

Vu la délibération n°28/10 en date du 4 mai 2010, le conseil municipal de Sergy a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SERGY.

Vu l'arrêté préfectoral du 12 février 2014 portant modification de la définition de l'intérêt communautaire et des compétences de la Communauté de communes du Pays de Gex (CCPG), cette dernière est devenue l'autorité compétente en matière du PLU.

Vu la délibération n°2014.00322 en date du 16 octobre 2014 le conseil de la CCPG a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU de SERGY.

Vu la délibération n°2018.00228 du 18 juin 2018, le conseil de la CCPG a approuvé la modification simplifiée du PLU dont l'objet était de rajouter dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Sergy, l'OAP relative au secteur « Sergy-dessous » classé en zone 1AUa/b présente dans le dossier d'approbation du PLU en 2008 et omise dans le dossier d'approbation de la modification simplifiée n°1 en 2014.

Vu la délibération n°39.18 du conseil municipal de SERGY en date du 11 septembre 2018 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;

CONSIDERANT que le projet de ZAC « Sergy-Dessous », tel qu'il est prévu, concerne le développement du centre bourg et a pour objectifs de :

- Conforter et développer le centre village en gardant l'âme de SERGY,
- De développer l'offre en matière de logements,
- D'améliorer les liaisons, notamment piétonnes, entre le centre bourg et les lotissements riverains,
- De réaliser des espaces publics qualitatifs,

CONSIDERANT que le projet de ZAC « Sergy-Dessous » prévoit la réalisation d'un programme prévisionnel qui s'articule autour de deux thèmes majeurs :

- La construction de nouveaux bâtiments à destination principalement de logements,
- La création d'espaces publics comprenant notamment la réalisation d'une vaste esplanade paysagère, d'une aire de jeux pour enfants et de parkings.

CONSIDERANT que le programme de construction comprend environ 11 150 m² de surface de plancher (SdP) qui se décompose de la manière suivante :

- Logements : environ 10 850 m² SdP,
- Local à destination d'activités et d'associations : 300 m² SdP

CONSIDERANT que le projet prévoit 20% de logements locatifs sociaux conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) :

CONSIDERANT que le projet contribue à la mixité sociale grâce à la réalisation de logements et la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Envoyé en préfecture le 19/09/2018

Reçu en préfecture le 19/09/2018

Affiché le

ID : 001-210104014-20180911-40_18D-DE

CONSIDERANT les aspects positifs du projet en termes de développement durable, d'amélioration du cadre et de la qualité de vie, notamment grâce :

- A la création de nouvelles liaisons, notamment piétonnes,
- Au rôle central de la future esplanade, véritable espace de rencontre et de détente pour la population de SERGY,
- Aux trames paysagères aménagées sur les espaces publics,

CONSIDERANT que l'impact sur la propriété privée est bien identifié et maîtrisé ;

CONSIDERANT que les contraintes du projet se révèlent limitées eu égard à l'intérêt de l'opération pour l'ensemble des habitants de la commune de SERGY ;

CONSIDERANT le montant prévisionnel des dépenses découlant du projet de la ZAC et s'élevant à la somme d'environ 8 439 000 € HT ;

En conséquence, le conseil municipal, après en avoir délibéré, avec 11 voix pour et 6 abstentions (Mesdames Lanza, Delzeux, Gautier et Poggioli, Messieurs Mantz et Racz) :

- APPROUVE les dossiers d'enquête publique et parcellaire et de mise en compatibilité du PLU préalablement à l'ouverture de l'enquête publique et parcellaire
- VALIDE le recours à la procédure d'expropriation sur les parcelles situées dans le périmètre de la ZAC « Sergy-Dessous », compte-tenu de la vocation résidentielle du projet répondant à une pénurie de l'offre dans le Pays de Gex et ce, en cas d'absence de règlement amiable avec les propriétaires des parcelles concernées,
- SOLLICITE Monsieur le Préfet de l'Ain pour l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SERGY, et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité,
- AUTORISE Monsieur le Maire à engager toutes les démarches et procédures ainsi qu'à signer tous les documents se rapportant à ce dossier,
- AUTORISE la SAS Sergy Dessous Aménagement à réaliser les acquisitions par voie amiable ou d'expropriation, dans le cadre des dispositions des articles 16 et 18.3 du Traité de concession.

Ainsi délibéré, les jour mois et an que dessus,
Pour extrait conforme et certification du caractère
exécutoire de la présente délibération.

A Sergy, le 11 septembre 2018
Le Maire,
D. LINGLIN

