



# MODIFICATION N°5 DU PLU DE SCIONZIER

## 2 - RÈGLEMENT ÉCRIT Extrait pour la zone AUx

Dossier pour cas par cas, notification et enquête  
publique



### **Préalable :**

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

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

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUX .....</b>	<b>2</b>
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>2</b>
<b>SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>3</b>
<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>9</b>

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUx

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Les constructions à usage :

- d'habitation.
- agricole.

#### Le lotissement à usage :

- d'habitation.

#### Les installations classées :

- de carrière.

#### Les caravanes isolées

#### Le camping hors des terrains aménagés

#### Les terrains de camping et de caravanes

#### Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.
- les exhaussements et affouillements des sols.

#### De plus, dans le secteur AUXa, sont interdits :

- **les commerces**
- **les exhaussements et affouillement des sols réalisés après la construction**
- 

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

#### L'ouverture à l'urbanisation

- l'urbanisation est soumise à la réalisation des équipements publics d'infrastructures.
- **Dans le secteur AUXa, il conviendra de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

#### ~~Les constructions à usage :~~

- ~~**d'habitation** dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des bâtiments d'activités existant ou à créer.~~
- Les **constructions à usage d'habitation** ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone
- elles sont directement liées aux activités ou équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone
- elles sont intégrées au bâtiment d'activité avec les conditions cumulatives suivantes :
  - le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité
  - la surface maximale affectée au logement ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - la surface allouée au logement ne doit pas représenter plus de 25% de la surface totale du bâtiment abritant l'activité.
- il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité

#### **Les murs :**

- **les murs de plus de 2 mètres de haut** sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

#### **La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis :**

- **la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis dans un délai de 4 ans** à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

#### **Condition spécifique :**

- ~~En cas de réalisation de toute **opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus**, un pourcentage obligatoire de **20% de logements sociaux locatifs** (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.~~

#### **De plus, dans le secteur AUxa, sont admises :**

- **les constructions annexes, indépendantes et non accolées, si elles sont nécessaires à l'activité avec une hauteur maximale de 3,50m et avec un recul de 1m par rapport à la limite de propriété.**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article AUx 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

---

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 7 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 16 mètres.

**Dans le secteur 1AUXa, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons et cycles, dimensionné selon les normes en vigueur, avec une largeur minimum de 1,50 m.**

## **Article AUx 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. Eau potable**

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

Tout forage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

### **4.2. Assainissement**

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

#### a/ Eaux usées

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

**En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM.**

#### b/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

### **Dans le secteur 1AUXa :**

- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM.

### 4.3. Réseaux cablés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### 4.4. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.
- **En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM.**

## Article AUx 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet.

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

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies ; distance mesurée ~~à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade~~ **au nu du mur en tous points du bâtiment.**

**Le quai de déchargement aura un recul de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.**

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres ~~au faîtage~~ **en tout point de la toiture.**

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.

## Article AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

---

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m

- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

#### Pour la zone AUX, hors secteur AUXa :

- Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative ; ~~à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade~~ **au nu du mur en tous points du bâtiment**, à l'exception des établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie qui doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.

#### Pour le secteur AUXa :

- Les distances sont mesurées au nu du mur en tous points du bâtiment jusqu'à la limite séparative la plus proche ;
- Les constructions doivent être implantées avec au minimum 3 m de recul par rapport à la limite séparative ;
- Pour les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, les constructions doivent être implantés à 10 m des limites séparatives ;
- Le recul de la construction par rapport aux zones UA et UB existantes sera porté à 5m sans dérogation possible. Les annexes, éléments techniques etc.... ne seront pas acceptés dans le prospect de 5m.
- Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

~~Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.~~

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

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

### **Article AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

Sans objet.

### **Article AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

## Article AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

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

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

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur AUXa : La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres.

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

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doivent pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.

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

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

Dans le secteur AUXa : Les toitures seront plates et partiellement végétalisées.

Dans les cas d'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle, ~~celles-ci~~ ceux-ci devront être pré-peintes ou pré-laquées.

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

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages rigides ~~à larges mailles~~ ou clôtures pleines si elles sont en harmonie avec la construction, d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres ~~avec tolérance d'un mur bahut de 0,20 m de hauteur~~. Elles ~~pourront~~ seront être doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes sur la partie limitrophe au domaine public.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les portails ~~doivent être de conception architecturée~~ seront en harmonie avec la clôture réalisée et avec la construction.

## Article AUx 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.



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

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

Dans la zone AUx, hors secteur AUXa : L'aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface de plancher de la construction pour les constructions admises dans la zone à l'exception des constructions à usage d'hôtel et de salles de restaurant pour lesquelles 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle seront exigées.

#### Cycles :

- Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos et couvert, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.
- Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.

Dans le secteur AUXa, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

### **Article AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain. Dans le secteur AUXa, cette exigence est limitée à 10% de la surface du terrain.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Dans le secteur AUXa, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement et rassemblés en bosquets.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viome-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, ~~le buddleia~~, ...

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUx 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUx 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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