

# DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## ARCHAMPS

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT



**Territoires**  
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement

**AGENCE DES TERRITOIRES**  
L'astrolabe  
Park Nord Annecy  
74370 Metz-Tessy  
Tél. 04 50 10 32 76  
Fax 04 50 10 32 77

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du 6  
août 2013 approuvant la modification  
n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,  
M. Bernard JOUVENOZ

**PIECE N°3**

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p. 3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »</b>	<b>p.9</b>
▪ Zones U, dont les secteurs Uv, Uf et Ur	p.10
▪ Zone UX	p.26
▪ Zone UZ, dont les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZr	p.36
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE « AU »</b>	<b>p.48</b>
▪ Zones 1AU, dont le secteur 1AUv1* et 1AU2,	p.49
▪ Zones 1AUZ, dont les secteurs 1AUZc et 1AUZd	p.59
▪ Zones 2AU	p.70
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »</b>	<b>p.73</b>
▪ Zones A, dont les secteurs Ap	p.74
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »</b>	<b>p.85</b>
▪ Zones N, dont les secteurs Nh, Np, Nls, Nd et la zone NZ	p.86

# **PREAMBULE**

# Préambule

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Archamps comporte :

« un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U. d'Archamps,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Les Orientations d'Aménagements concernant la confortation du village d'Archamps et celle du Parc d'activités économiques tertiaires d'Archamps.

Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du P.L.U. tel qu'il est fixé par l'article L. 123-1 précité.

Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :

- Le titre **I** relatif aux zones urbaines appelées zones "**U**".
- Le titre **II** relatif aux zones d'urbanisation future appelées zones "**AU**".
- Le titre **III** relatif aux zones agricoles appelées zones "**A**".
- Le titre **IV** relatif aux zones naturelles et forestières appelées zones "**N**".

Chaque titre, à l'exception du titre 1 portant sur des dispositions d'ordre général, comprendra au plus 14 articles, puisque chaque règle est dorénavant facultative, à l'exception de :

- l'article 6 l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'article 7 l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'Archamps.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, et qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (liste et plan).
2. La loi du 09/01/85 relative à la protection et à l'aménagement de la Montagne (article L. 145-3 du code de l'urbanisme).
3. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - Article R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
  - Article R. 111-4 concernant le patrimoine archéologique.
  - Article R. 111-5 et R. 111-6 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
  - Article R. 111-15 concernant le respect de l'environnement.
  - Article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

# Préambule

4. Les périmètres visés à l'article R. 123-13, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du P.L.U., qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol et notamment :
  - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (article L. 211-1),
  - les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 (cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments),
  - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique l'article L 111-1-4, dit "Amendement Dupont",
  - les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996, et des arrêtés préfectoraux du 1er décembre 1998 et du 10 mars 1999,
  - les périmètres de réglementation des semis d'essence forestières : l'ensemble de la commune est ici concerné (arrêté préfectoral du 7 juillet 1999).
5. Les périmètres au sein des zones urbaines à l'intérieur desquels le P.L.U. :
  - a. peut interdire pour une durée au plus de cinq, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (article L. 123-2-a),
  - b. peut réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit,
  - c. peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
6. L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.

Ce dernier est ainsi rédigé :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération."
7. L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme relatif au refus de permis de construire pour insuffisance des réseaux.

Ce dernier est ainsi rédigé :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés."
8. Les autres législations, concernant notamment :
  - les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
  - la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993),
9. L'article L. 111-3 du code rural.

Ce dernier est ainsi rédigé :

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces

derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

\*\*\*\*\*

## **Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Archamps (à la date d'approbation du P.L.U.) :**

### **Article R. 111-2 :**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques."

### **Article R. 111- 4 :**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

### **Article R. 111- 5 et R. 111-6 :**

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a. à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b. à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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

### **Article R. 111-15:**

"Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur

destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

## **Article R. 111-21 :**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

## **DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait discontinu et repérées au plan par les indices suivants :

- **Zones urbaines** : les zones urbaines sont dites "**zones U**"<sup>1</sup>.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du **titre I**.

- **Zones à urbaniser** : les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**"<sup>2</sup>.

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre II**.

- **Zones agricoles** : les zones agricoles sont dites "**zones A**"<sup>3</sup>.

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

---

<sup>1</sup> L'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme traite des zones « U ».

<sup>2</sup> L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme traite des zones « AU ».

<sup>3</sup> L'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme traite des zones « A ».

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre III**.

- **Zones naturelles** : les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**"<sup>4</sup>.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4 du Code de l'Urbanisme s'effectuent. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Le P.L.U. définit également :

- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- les **éléments de paysage** (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

---

<sup>4</sup> L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme traite des zones « N ».

**TITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES "U", "UX" et "UZ"**

## CHAPITRE I.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### Article liminaire

La zone U concerne les villages et les groupements de constructions d'Archamps. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible avec des équipements et certaines activités.

#### **Au sein de la zone U, sont identifiés :**

- un secteur **Uv** concernant le centre village d'Archamps et ses abords au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites. Le secteur Uv concerne également les centres des hameaux de Blécheins et de Vovray. Il comporte un **sous-secteur Uv1** au chef-lieu, lieudit La Pièce.
- au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, des secteurs qui recouvrent l'essentiel des ensembles bâtis traditionnels d'origine rurale des villages, des hameaux et des groupements de constructions d'Archamps, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

A ce titre des règles particulières sont définies dans ces secteurs qui ont pour objectif d'en préserver le caractère traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis traditionnels identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

- un secteur **Uf**, dont l'objectif spécifique est la gestion et le fonctionnement du domaine ferroviaire,
- un secteur **Ur**, dont l'objectif spécifique est la gestion et le fonctionnement du domaine autoroutier,

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>5</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières.

#### **Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

---

<sup>5</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article U2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- les garages collectifs indépendants d'une opération de logement.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.

**Dans les secteurs Ur et Uf :**

- toutes occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

**Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale "et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du présent règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les prescriptions qui concernent ces périmètres sont définies principalement aux articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 11 du règlement.

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

- Pour être admis, tout projet devra respecter les conditions définies à l'article 4 ci-après relatives à l'assainissement des eaux usées.
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - qu'elle respecte les dispositions de l'article 6 relatives au recul des constructions par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article U 11-4.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité et dans la mesure où elles ne risquent pas, par leur nature et leur fréquentation induite, de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les annexes fonctionnelles des constructions à condition qu'elles soient assimilables à celle décrites ci-après : garage, abri à voiture, abri de jardin, bûcher, « pool house », barbecue, petite serre d'agrément.
- **Dans le secteur Ur uniquement**, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine autoroutier.
- **Dans le secteur Uf uniquement**, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine ferroviaire.

#### **Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R. 111-5: toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service

gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. 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 gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et une pente aussi faible que possible à partir de la chaussée de la voie publique.

#### **Cas particulier :**

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de ce ou ceux-ci.

### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, jusqu'au point de collecte.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

**Article U4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****4.1 - 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. et au règlement de la Communauté de Communes portant sur les conditions du raccordement des constructions au réseau de distribution de l'eau potable.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme au règlement du service de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes du Genevois.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques du service de l'assainissement non collectif de la Communauté de Communes du Genevois prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U. Ce dispositif n'est pas nécessairement implanté sur la même parcelle que la construction.

Les dispositifs d'assainissement autonome installés devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

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

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

**4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

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

Pour le bâti existant, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

#### **4.5 - Eclairage des voies :**

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou aménagements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective. Cette obligation peut s'adapter s'il existe des conteneurs publics de capacité suffisante et affectés au secteur de l'opération.

### **Article U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

**Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

**6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**6.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 m pour les bâtiments à autre usage qu'habitation,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18, hors agglomération, et 15 mètres en agglomération pour les locaux d'habitation,
- 18 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les piscines ainsi que pour les constructions annexes dont la hauteur au faitage est inférieure ou égale à 3.5m et la longueur de façade concernée est inférieure à 8m, avec une longueur cumulée max de 12m, le recul minimum peut être ramené à 2 m. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

**Dans le secteur Uv et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 2 m.
- toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des villages traditionnels de la commune d'Archamps.

**Cas particuliers :**

- Sur les tènements fonciers concernés par un ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 50% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.
- Les rives des cours d'eau encore non construites doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul à adapter en fonction

des situations topographiques et du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) annexé au P.L.U.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, mais ces derniers devront être compatibles avec les dispositions du P.P.R.

## **Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

### **7.1 - Règles générales :**

**En zone U**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Cette distance est de 10 m par rapport au cimetière (parcelle AC 40)

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage, et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.
- dans le cas d'une construction venant s'accoler une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

**Dans le secteur Uv et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

**Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

**Article U9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à la partie supérieure de la sablière principale (c'est-à-dire ne concerne pas les petites sablières d'ouvrage en toiture type lucarnes).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

**10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- **en zone U**: 6 m,
- **dans le secteur Uv** et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme : 7,50 m.

Dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ou semi-collectif, il pourra être autorisé un dépassement de 1 m par rapport à la hauteur ci-dessus mentionnée, sur un maximum de 30% des constructions pour éviter la monotonie des volumes construits.

Dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante érigée en limite de propriété dont la hauteur dépasse la valeur ci-dessus, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour permettre l'alignement des toitures.

Dans les secteurs Ur et Uf et pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, la hauteur n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

**Article U11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne

insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. On veillera, entre autres, à ce que la hauteur de la construction ne soit pas excessive par rapport à sa largeur : le rapport de la hauteur mesurée entre le faitage et le TN à l'aplomb et la plus largeur du bâtiment doit être inférieur à 1.

En zone U : L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel, et ce, sur une bande large de :

- 5m par rapport aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique,
- 5 m par rapport aux limites séparatives.

### **11.2 – Aspect des façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

Pour le choix des teintes, on se référera, pour les différents éléments concernés, au nuancier consultable en mairie.

L'utilisation de teintes vives ainsi que le gris ciment, est interdite pour les enduits et peintures en façades. L'emploi de variantes plus foncées des teintes du nuancier est autorisé ponctuellement pour donner du relief aux façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...),

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme et en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

- Les enduits seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés
- les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas, sauf de façon ponctuelle.
- les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.
- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les volets seront en bois et à battants :
  - soit avec planches jointives fixées sur des pentures,
  - soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle.
  - Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée ou si les volets à battants ne peuvent être employés en raison de la taille ou de la densité des ouvertures.
- les ouvertures traditionnelles existantes devront, dans la mesure du possible être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.  
En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.  
En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :
  - soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).
- l'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

### **11.3 - Aspect des toitures :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures seront obligatoirement à deux pans, avec une ou plusieurs lignes de faitage. Les toitures de type "shed" sont interdites. Si les pans ne sont pas égaux, le plus petit sera au moins égal à la moitié du plus grand.

Les toitures peuvent comporter des croupes dont la hauteur ne dépassera pas la moitié de celle de la toiture concernée.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage de la dite construction.

Les toitures plates sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les toitures terrasses des constructions accessibles situées en continuité avec un niveau d'habitation, faisant office de balcon ou

loggia dans la limite de 20% de la projection au sol de la toiture de la construction concernée.

La pente des toitures doit être au minimum de 40 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture.

La pente minimum des toitures des constructions annexes est de 15 %.

Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles ou un matériau d'aspect identique et de teinte brun-rouge ou brune. Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. Toutefois, l'emploi du cuivre ou de matériau de même aspect peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Pour les constructions annexes dont la surface de toiture est inférieure à 10 m<sup>2</sup>, l'emploi de matériaux autres que la tuile mais de teinte brun-rouge ou brune est autorisé

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques doivent être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- la pente des toitures doit être comprise entre 50 % et 90 %.  
Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture.
- la pente minimum des toitures des constructions annexes est de 15 %.
- la surface des ouvertures réalisées dans le plan de la toiture ne devra pas dépasser 3 % de la surface totale de la toiture.
- les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne. Celles-ci sont interdites sur les croupes.
- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

Dans les secteurs Ur et Uf et pour les équipements publics et constructions d'intérêt général autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

#### **11.4 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, et en application de l'article R 441-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. En tout état de cause, on se réfèrera au nuancier de teintes consultable en mairie.

Elles seront composées de grilles, grillages ou d'un système à claire-voie, horizontal ou vertical, ménageant 50% de vide au moins. Celles-ci pourront être accompagnées de haies vives d'essences locales.

Les clôtures comportant un filet synthétique, de couleur vert foncé sont autorisées uniquement de façon provisoire, en association avec une haie vive et seulement pendant la période de croissance de celle-ci.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,80 m. Toutefois, pour des raisons de sécurité, et notamment aux abords des carrefours une hauteur inférieure pourra être imposée.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée : dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte naturel ou sable du pays.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

**Dans les secteurs Ur et Uf et pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :**

- les clôtures ne sont pas réglementées, mais doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

#### **11-5 - Aspect des antennes :**

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- en raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

## **Article U12 -STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

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 places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans la zone U, pour de l'habitat individuel :
  - pour toute opération de 1 à 2 logements, 3 places de stationnement par logement dont au moins une place couverte et une aménagée sur la parcelle hors clôture.
  - pour toute opération de plus de 2 logements, 3 places de stationnement par logement dont au moins une couverte et une aménagée dans un espace commun accessible de la voie publique.
- dans la zone U, pour de l'habitat collectif : 2.5 places par logement dont une couverte et au moins 0.5 place restant accessible de la voie publique, hors clôture. Au minimum 50% des places couvertes ne seront pas closes.
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme
  - pour la transformation la réhabilitation de constructions : 2 places par logement dont 1 couverte. Au minimum 50 % des places couvertes ne seront pas closes.
  - pour les constructions nouvelles ou extensions de construction existantes : idem zone U.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- Dans la zone U : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Dans le secteur Uv et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1-7 du CU : les besoins en stationnement seront définis par une étude spécifique à l'appui de toute demande de permis de construire.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerces ou d'activité commerciale liée à une activité artisanale :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
- Une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire si la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs Ur et Uf et pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

### **12.1 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Dans le secteur Uv et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :** en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;
- Lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

## **Article U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais, pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface, et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les ilots des aires de stationnement doivent également être plantés.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

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

#### **Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **14.0 - Généralités :**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- en zone U : 0,25,
- dans le secteur Uv : 0,65.
- dans le sous-secteur Uv1 : 0.50
- pour les constructions neuves au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1.7° du CU, le COS autorisé est celui de la zone ou du secteur correspondant, que la construction soit incluse ou à cheval sur ledit périmètre.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :

- dans le secteur Uv, pour les travaux dans le cadre du volume bâti global existant (avec ou sans changement de destination), et sans tenir compte des ouvrages en toiture (type lucarnes...).
- en cas de réhabilitation et/ou de légères extensions des constructions existantes au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1-7 du CU. Toutefois, en cas de construction neuve, la surface de plancher de la (ou des) construction(s) existante(s) sera prise en compte dans le calcul du COS.
- dans les secteurs Ur et Uf,
- aux travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

## CHAPITRE I.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Article liminaire

**La zone UX** est une zone spécifique réservée à la gestion du site de Pont de Combe en bordure de la RD 1206 à vocation d'activités économiques mixtes: commerciales et artisanales.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

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

**Rappel :** Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement.

### Article UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation spécifique de la zone telle que précisée ci avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après, et notamment :

- toute construction à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de campings, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles.

### Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Rappels :

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de "ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1er alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) ne sont admis que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition :
  - que ledit bâtiment ait été régulièrement édifié,
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.
- les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement ;
  - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ;
  - leur surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 1 logement de 120 m<sup>2</sup>.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article UX 11-4.

#### **Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R. 111-5 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. 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 gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, et de tout véhicule technique.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour.

### **Article UX4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. et au règlement de la Communauté de Communes portant sur les conditions du raccordement des constructions au réseau de distribution de l'eau potable.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément au règlement du service de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes du Genevois.

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

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

#### 4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement,

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

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

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

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

#### 4.5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### 4.6 - Ordures ménagères :

Tout bâtiment doit être doté de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective. Cette obligation peut s'adapter s'il existe des conteneurs publics de capacité suffisante et affectés au secteur de l'opération.

#### Article UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

#### Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

#### 6.0 - Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 3,50 m par rapport à la façade concernée.

#### 6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 m pour les bâtiments à autre usage qu'habitation,
- 35 m par rapport à l'axe de la RD 1206, ce recul étant ramené à 25 m pour les bâtiments à autre usage qu'habitation.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques, des voies existantes, à modifier ou à créer ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

**Article UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport à la façade concernée, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**7.1 - Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

**7.2 - Cas particuliers :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci et dans la mesure où :
  - leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
  - et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- dans le cas d'une construction venant jouxter une construction mitoyenne existante et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

**Article UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article UX9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **Article UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux tous les un mètre, rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

### **10.1 - Règle générale :**

Sauf cas particuliers énoncés ci-après, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 9m, sauf ouvrages et constructions techniques liés à la nature même de l'activité (ex : silo, grue, portique, enseigne...) :

### **10.2 - Cas particuliers :**

En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## **Article UX11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

### **11.2 - Aspect des façades :**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Les teintes autorisées sont définies dans le nuancier consultable en mairie.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.

Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...) sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

### **11.3 - Aspect des toitures :**

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les toitures traditionnelles seront réalisées en tuiles ou en matériau d'aspect identique et de teinte brun-rouge ou brune.

Les toitures industrielles, plates ou à faible pente, seront réalisées en matériaux de couleur brune, brun-rouge ou gris sombre.

Les matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les polycarbonates translucides sont interdits en toiture.

### **11.4 – Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins d'entretien ou de sécurité.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause les clôtures :

- doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- doivent être constituées de grilles ou de grillages, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Les teintes autorisées sont définies dans le nuancier consultable en mairie

## **Article UX12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

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, dans des parkings de surface ou des garages.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

### **12.1 - Règle générale :**

#### **Il est exigé au minimum :**

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute autre construction ou installation :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

### **12.2 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

## **Article UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Espaces aménagés ou plantés :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

En tout état de cause, 5 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

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

#### **Article UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

## CHAPITRE I.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### Article liminaire

→ **La zone UZ** concerne la partie Nord du territoire de la Z.A.C. d'Archamps appelée : "Archamps Technopole" dont le périmètre (tel que figurant aux documents graphiques du P.L.U. a été crée par arrêté préfectoral en date du 22 juin 2000.

Le présent règlement détermine les dispositions réglementaires applicables à la zone en complément du document graphique du P.L.U. référencé sous la pièce N° 1.3 dont il est indissociable.

Une annexe, jointe au dossier de réalisation de la Z.A.C. à laquelle on se reportera, intitulée "recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères" accompagne le présent règlement et concerne essentiellement l'extension Sud de la Z.A.C.

→ **Au sein de la zone UZ, sont identifiés :**

- **un secteur UZa** au Nord de l'autoroute, à vocation dominante d'accueil des activités tertiaires, de recherche/développement et d'échanges, de service aux entreprises et à la personne, d'activités commerciales et ludiques, de logements, sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans le parc.
- **un secteur UZb**, à vocation dominante d'accueil des activités universitaires et de formation, des activités sportives, d'hébergement hôtelier et para hôtelier et de services à la personne.
- **un secteur UZc**, au Nord de l'autoroute à vocation dominante d'accueil des activités tertiaires, de production, de recherche/développement et de services aux entreprises.
- **un secteur UZd**, en continuité des habitations de la route d'Annecy, à vocation de logement lié à l'activité de la Technopôle et de services à la personne
- **un secteur UZr**, à vocation spécifique de gestion du domaine autoroutier.
- **un secteur NZ** à vocation spécifique de préservation et de gestion des espaces naturels de la Z.A.C.

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

**Rappel :** Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement.

#### **Article UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation dominante de la zone et de celles spécifiques de ses secteurs telles que précisées ci avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après, et notamment :

- toute construction à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de campings, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles.

## **Article UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de "ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) ne sont admis que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.
- les logements de fonction ou de gardiennage, dans la mesure où :
  - ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
  - ils sont inclus dans le bâtiment abritant l'activité et limités à 1 par bâtiment,
  - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher totale du bâtiment avec un maximum de 120 m<sup>2</sup>.
- les équipements publics.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

### **Dans le secteur UZa, en outre et uniquement à condition qu'elles aient pour vocation dominante :**

- l'accueil des activités tertiaires, de recherche/développement et d'échanges, de service aux entreprises et à la personne, d'activités commerciales et ludiques, de logements, sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans le parc.

**Dans le secteur UZb**, en outre et uniquement à condition qu'elles aient pour vocation dominante :

- l'accueil des activités universitaires et de formation, des activités sportives, d'hébergement hôtelier et para hôtelier et de services à la personne.

**Dans le secteur UZc**, en outre et uniquement à condition qu'elles aient pour vocation dominante :

- des activités tertiaires de production, de recherche/développement et de services aux entreprises.

**Dans le secteur UZd** en outre et uniquement à condition qu'elles aient pour vocation dominante:

- le logement lié à l'activité de la Technopôle d'Archamps et de services à la personne

**Dans le secteur UZr, en outre et uniquement** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine autoroutier :

- les constructions et installations.

**Dans le secteur NZ, uniquement** à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion et la préservation du milieu naturel, et à la préservation des risques naturels :

- les installations et travaux divers.

**En outre sont admis dans le secteur NZ**, les ouvrages techniques de franchissement ou de traverse de l'espace naturel justifiés par le plan de composition de la zone et indispensables au fonctionnement des services publics ou à la desserte des constructions environnantes au secteur naturel, dans la mesure où toutes les dispositions sont prises afin de limiter leur emprise et leur impact sur le milieu naturel.

#### **Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UZ3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R. 111-5 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. 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 gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie prévue au programme des équipements publics, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, et de tout véhicule technique,
- être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules lourds dans le secteur UZc.

### **Article UZ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable (travail, repos, agrément), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de la Z.A.C. par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement de la Z.A.C. par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme au règlement du service de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes du Genevois.

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

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

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'infrastructure de la Z.A.C. ou naturel d'évacuation d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement,

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

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

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

#### **4.5 - Ordures ménagères et déchets :**

Tout bâtiment doit être doté de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou de déchets, y compris si nécessaire pour la collecte sélective.

### **Article UZ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

**Article UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

**6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 3,50 m par rapport à la façade concernée.

**6.1 - Règle générale :**

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 m. par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 m pour les bâtiments à autre usage qu'habitation,
- 18 m. par rapport à l'axe de la RD18,

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie concernée.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

**Cas particulier :**

Sur les tènements fonciers concernés par un ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 50% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.

**Article UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport à la façade concernée. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**7.1 - Règle générale :**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment, peuvent être admis jusqu'en limite séparative.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2m minimum.

**Dans le secteur UZd**, les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

#### **Cas particuliers :**

Un accord entre propriétaires (constaté par acte authentique engageant chaque propriétaire et ses ayants droit) permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul fonds sur lequel s'applique alors l'article UZ8. Cet accord ne peut pas s'appliquer pour des parcelles situées en dehors du périmètre de la Z.A.C. ou jouxtant celle-ci.

#### **Article UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **Article UZ9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

#### **Article UZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception des constructions à usage d'habitation autorisées dans le secteur UZd où le calcul se fera jusqu'à la partie supérieure de la sablière principale (c'est-à-dire ne concerne pas les petites sablières d'ouvrage en toiture type lucarnes).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

##### **10.1 - Règle générale :**

Sauf cas particuliers énoncés ci-après, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser:

- **dans le secteur UZa** : 28 m,
- **dans le secteur UZb** : 16 m,

- dans le secteur UZc : 16 m,
- dans le secteur UZd : 8.5m à la sablière  
sauf ouvrages et constructions techniques liés à la nature même de l'activité (ex : silo, grue, portique, enseigne...).
- dans le secteur UZd dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ou semi-collectif, il pourra être autorisé un dépassement de 1 m par rapport à la hauteur ci-dessus mentionnée, sur un maximum de 30% des constructions pour éviter la monotonie des volumes construits.

**Dans les secteurs UZr et NZ et pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :**

- la hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

**10.2 - Cas particuliers :**

En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

**Article UZ11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), sont interdites.

**11.2 - Aspect des façades :**

- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un

enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

- Les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris moyen et/ou bleu.
- L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.
- **Dans le secteur UZd:**
  - pour le choix des teintes, on se référera, pour les différents éléments concernés, au nuancier consultable en mairie.
  - l'utilisation de teintes vives ainsi que le gris ciment, est interdite pour les enduits et peintures en façades. L'emploi de variantes plus foncées des teintes du nuancier est autorisé ponctuellement pour donner du relief aux façades.
  - les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...)
  - tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
  - pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.
  - si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### 11.3 - Aspect des toitures :

- les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, et de teinte gris moyen sur l'ensemble de la zone, à l'exception du **secteur UZb** où ils peuvent être en outre de teinte brun-rouge ou cuivre, et à l'exception du **secteur UZd** où la toiture devra être en tuiles de teinte brun-rouge ou brune ou en matériau d'aspect identique ou, pour des portions restreintes, en cuivre.
- les matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les polycarbonates translucides sont interdits en toiture.

#### Dans le secteur UZd et pour les constructions à usage d'habitation :

- la pente des toitures doit être au minimum de 40 %.  
Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture etc. La pente minimum des toitures des constructions annexes est de 15 %.
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture calculée en projection au sol.  
Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les toitures terrasses des constructions enterrées.

### 11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire

opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins d'entretien ou de sécurité.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause :

- les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

**Dans le secteur UZd**, les clôtures seront composées de grilles, grillages ou d'un système à claire-voie, horizontal ou vertical, ménageant 50% de vide au moins. Celles-ci pourront être accompagnées de haies vives d'essences locales.

En ce qui concerne les teintes, on se référera au nuancier consultable en mairie.

Les clôtures comportant un filet synthétique, de couleur vert foncé ne sont autorisées qu'en association avec une haie vive et seulement pendant la période de croissance de celle-ci.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,80 m. Toutefois, pour des raisons de sécurité, et notamment aux abords des carrefours une hauteur inférieure pourra être imposée.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

## **Article UZ12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

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, dans des parkings de surface ou des garages.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

### **12.1 - Règle générale :**

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de résidence para hôtelière :

- 1 place de stationnement par logement, studio ou chambre.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureau, d'activité tertiaire :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation dans le secteur UZd:

- 2 places de stationnement par logement, dont une couverte. En outre toute opération d'habitat collectif devra disposer de places extérieures pour visiteurs à raison d'une place par tranche de 5 logements et d'un local spécifique pour le parcage des deux roues.

Pour toute autre construction ou installation :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

En outre, pour toute construction supérieure à quatre niveaux au dessus du sol (R+3), il est exigé un minimum de 50% de places de stationnement couvertes.

## **12.2 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

## **Article UZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Espaces aménagés ou plantés :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

En tout état de cause, 10 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

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

#### **Article UZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé, sauf dans le secteur UZd où il est de 0.50.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU.**

**CHAPITRE II.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****Article liminaire**

- Les zones 1AU concernent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmés à court terme.

- Au sein de la zone 1AU, sont identifiés :
- un secteur 1AUv1\*, au lieudit « Chef-lieu Sud » entre la mairie et le groupe scolaire, ayant vocation à permettre la confortation du centre village d'Archamps et la valorisation de son coeur.  
  
Au sein de ce secteur, des dispositions réglementaires relatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions, ainsi qu'au développement de l'armature des espaces publics et collectifs sont introduites.
  - un secteur 1AU2 au lieudit « Chef-lieu Nord » à vocation dominante d'habitat.  
  
Au sein de ces secteurs, des dispositions réglementaires relatives à la densification moyenne de l'habitat et au développement de l'armature des espaces publics et collectifs sont introduites.
- Les secteurs identifiés par un astérisque (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'Urbanisme, portant sur la totalité du tènement foncier du secteur considéré (ex : 1AUv1\*).

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>6</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières.

**Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

---

<sup>6</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- les garages collectifs indépendants d'une opération de logement.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.

## **Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Rappels :**

En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- les activités artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité et dans la mesure où elles ne risquent pas, par leur nature et leur fréquentation induite, de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les annexes fonctionnelles des constructions à condition qu'elles soient assimilables à celle décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, « pool house », barbecue, petite serre d'agrément.

### **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

Les zones 1AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement telles que définies par le Code de l'Urbanisme :

- soit portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné, dans ce cas les secteurs sont identifiés par un astérisque au présent règlement et/ou aux documents graphiques : exemple 1AUv1\*
- soit par tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à la commune d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du sol de la zone considérée.

#### **Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R. 111-5 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. 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 gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et une pente aussi faible que possible à partir de la chaussée de la voie publique.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

#### **Cas particulier :**

Sur les tènements fonciers concernés par un ou plusieurs accès imposés en emplacement réservé ou suivant les indications portées aux orientations d'aménagement, les constructions doivent être desservies à partir de ce ou ces derniers.

### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, jusqu'au point de collecte.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Sur les tènements fonciers concernés par un tracé de voirie imposé en emplacement réservé ou en tracé de principe suivant les indications portées aux orientations d'aménagement, les constructions doivent être desservies à partir de ce dernier.

## **Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. et au règlement de la commune portant sur les conditions du raccordement des constructions au réseau de distribution de l'eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme au règlement du service de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes du Genevois.

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

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement,

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

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

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

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou aménagements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective. Cette obligation peut s'adapter s'il existe des conteneurs publics de capacité suffisante et affectés au secteur de l'opération.

#### **Article 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

**Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE****6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**6.1 - Règles générales :**

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18,
- 18 mètres par rapport à l'axe des RD318, RD145.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement ou les ordonnancements architecturaux suivants les indications portées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- en zone 1AU, **un recul minimum de 5 m ;**
- dans le secteur 1AUv1\*, **un recul minimum de 2 m ;**
- dans le secteur 1AU2, **un recul minimum de 5 m.**

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de cohérence de l'ordonnancement architectural.

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les piscines ainsi que pour les constructions annexes dont la hauteur au faitage est inférieure ou égale à 3.5m et la longueur de façade concernée est inférieure à 8m, avec une longueur cumulée max de 12m, le recul minimum peut être ramené à 2 m. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

**Cas particulier :**

Sur les tènements fonciers concernés par un ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 50% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.

**Article 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**7.1 - Règles générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci et dans la mesure où :
  - leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
  - et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

**Article 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à la partie

supérieure de la sablière principale (c'est-à-dire ne concerne pas les petites sablières d'ouvrage en toiture type lucarnes).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

### **10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- **en zone 1AU: 6 m,**
- **dans les secteurs 1AUv1\*, 1AU2 : 7,5 m.**

Dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ou semi-collectif, il pourra être autorisé un dépassement de 1 m par rapport à la hauteur ci-dessus mentionnée, sur un maximum de 30% des constructions pour éviter la monotonie des volumes construits.

### **Article 1AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**Idem article U11**

### **Article 1AU12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

#### **12.0 - Généralités :**

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 places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans la zone 1AU, pour de l'habitat individuel :
  - pour toute opération de 1 à 2 logements, 3 places de stationnement par logement dont au moins une place couverte et une aménagée sur la parcelle hors clôture.
  - pour toute opération de plus de 2 logements, 3 places de stationnement par logement dont au moins une couverte et une aménagée dans un espace commun accessible de la voie publique.
- dans la zone 1AU, pour de l'habitat collectif : 2.5 places par logement dont une couverte et au moins 0.5 place restant accessible de la voie publique, hors clôture. Au minimum 50% des places couvertes ne seront pas closes.
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme
  - pour la transformation la réhabilitation de constructions : 2 places par logement dont 1 couverte. Au minimum 50 % des places couvertes ne seront pas closes.
  - pour les constructions nouvelles ou extensions de construction existantes : idem zone 1AU.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerces ou d'activité commerciale liée à une activité artisanale :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
- 1 étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire si la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

- Une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

### **12.1 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

## **Article 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais, pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface, et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les ilots des aires de stationnement doivent également être plantés.

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

#### **Article 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **14.0 - Généralités :**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- **en zone 1AU : 0,25,**
- **dans le secteur 1AUv1: 0,65,**
- **dans le secteur 1AU2: 0,50**

**La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :**

- pour les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

**CHAPITRE II.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ****Article liminaire**

- **La zone 1AUZ** concerne la partie Sud et Est du territoire de la Z.A.C. d'Archamps appelée : "Archamps Technopôle " dont le nouveau périmètre (incluant son extension au Sud) tel que figurant aux documents graphiques du P.L.U. a été créé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2001.

Le présent règlement détermine les dispositions réglementaires applicables à la zone en complément du document graphique du P.L.U. référencé sous la pièce N° 1.3 dont il est indissociable.

Une annexe, jointe au dossier de réalisation de la Z.A.C. à laquelle on se reportera, intitulée "recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères" accompagne le présent règlement et concerne essentiellement l'extension Sud de la Z.A.C.

→ **Au sein de la zone 1AUZ, sont identifiés :**

- **un secteur 1AUZc**, au Sud de l'autoroute à vocation dominante d'accueil des activités tertiaires, de production, de recherche/développement et de services aux entreprises.

**Le secteur 1AUZc** distingue **deux sous-secteurs 1AUZc1 et 1AUZc2** dont la vocation dominante demeure inchangée, mais dont certaines dispositions réglementaires sont différenciées.

- **un secteur 1AUZd** en continuité du village d'Archamps, situé en bordure de la Technopôle, à vocation d'accueil d'équipement public et logements liés aux activités de la technopôle et à l'économie locale.
- **un secteur NZ** à vocation spécifique de préservation et de gestion des espaces naturels de la Z.A.C.

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

**Rappel :** Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement.

**Article 1AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation dominante de la zone et de celles spécifiques de ses secteurs telles que précisées ci avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après, et notamment :

- toute construction à usage exclusif d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de campings, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles.

## **Article 1AUZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Rappels :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de "ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) ne sont admis que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.
- les logements de fonction, dans la mesure où :
  - ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
  - ils sont inclus dans le bâtiment abritant l'activité et limité à 1 par bâtiment.
- les équipements publics.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

### **Dans le secteur 1AUZc, en outre et uniquement** à condition qu'elles aient pour vocation dominante :

- l'accueil des tertiaires, de production, de recherche/développement et de services aux entreprises.

### **Dans le secteur 1AUZd, en outre et uniquement** à condition qu'elles aient pour vocation :

- le logement lié notamment à l'activité de la Technopôle et à l'économie locale,
- les annexes fonctionnelles non accolées des constructions autorisées dans le secteur.

### **Dans le secteur NZ, uniquement** à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion et la préservation du milieu naturel, et à la préservation des risques naturels :

- les installations et travaux divers.

**En outre sont admis dans le secteur NZ**, les ouvrages techniques de franchissement ou de traverse de l'espace naturel justifiés par le plan de composition de la zone et indispensables au fonctionnement des services publics ou à la desserte des constructions environnantes au secteur naturel, dans la mesure où toutes les dispositions sont prises afin de limiter leur emprise et leur impact sur le milieu naturel.

**Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUZ3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R. 111-5 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. 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 gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie prévue au programme des équipements publics, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, et de tout véhicule technique,

- être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules lourds dans le secteur 1AUZc.

## **Article 1AUZ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable (travail, repos, agrément), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de la Z.A.C. par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Les réseaux d'assainissement d'eaux usées sont exploités par la Communauté de Communes dans le cadre d'une convention de mise à disposition des ouvrages par le S.M.A.G.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement de la Z.A.C., par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme au règlement du service de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes du Genevois.

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

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

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'infrastructure de la Z.A.C. ou naturel d'évacuation d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement,

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

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

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

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

#### **4.5 - Ordures ménagères et déchets :**

Tout bâtiment doit être doté de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou de déchets, y compris si nécessaire pour la collecte sélective.

#### **Article 1AUZ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

#### **Article 1AUZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 3,50 m par rapport à la façade concernée.

#### **6.1 - Règle générale :**

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 m pour les bâtiments à autre usage qu'habitation,
- 18 m par rapport à l'axe de la RD18, et de la RD 18 B.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- dans le secteur 1AUZc, 10 m par rapport à l'axe de la voie
- dans le secteur 1AUZd, 5 m par rapport à la limite d'emprise publique

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment

#### **Cas particulier :**

Sur les tènements fonciers concernés par un ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 50% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.

**Article 1AUZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport à la façade concernée. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**7.1 - Règle générale :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment pour le sous-secteur peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Dans le secteur 1AUZd, les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**Cas particuliers :**

Un accord entre propriétaires (constaté par acte authentique engageant chaque propriétaire et ses ayants droit) permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul fonds sur lequel s'applique alors l'article 1AUZ8. Cet accord ne peut pas s'appliquer pour des parcelles situées en dehors du périmètre de la Z.A.C. ou jouxtant celle-ci.

**Article 1AUZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article 1AUZ9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

**Article 1AUZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, à

l'exception des constructions à usage d'habitation autorisées dans le secteur 1AUZd où le calcul se fera jusqu'à la partie supérieure de la sablière principale (c'est-à-dire ne concerne pas les petites sablières d'ouvrage en toiture type lucarnes).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

### **10.1 - Règle générale :**

Sauf cas particuliers énoncés ci-après, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser:

- **dans le secteur 1AUZc1** : 20 m,
- **dans le secteur 1AUZc2** : 16 m,
- **dans le secteur 1AUZd** : 8,50 m à la sablière pour le logement et 12 m au faîtage ou à l'acrotère pour les équipements publics.

sauf ouvrages et constructions techniques liés à la nature même de l'activité (ex : silo, grue, portique, enseigne...).

#### **Dans le secteur 1AUZd et pour les constructions à usage d'habitation :**

- dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ou semi-collectif, il pourra être autorisé un dépassement de 1 m par rapport à la hauteur ci-dessus mentionnée, sur un maximum de 30% des constructions pour éviter la monotonie des volumes construits.

#### **Dans le secteur NZ et pour les équipements publics et constructions d'intérêt général:**

- la hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### **10.2 - Cas particuliers :**

En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## **Article 1AUZ11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), sont interdites.

### **11.2 - Aspect des façades :**

- les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.
- l'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.

### **Dans le secteur 1AUZd et pour les constructions à usage d'habitation :**

- l'utilisation de teintes vives ainsi que le gris ciment, est interdite pour les enduits et peintures en façades. En tout état de cause on se réfèrera au nuancier de teintes consultable en mairie. L'emploi de variantes plus foncées des teintes du nuancier est autorisé ponctuellement pour donner du relief aux façades.
- pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits,
- si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### **11.3 - Aspect des toitures :**

- les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, et de teinte gris moyen sur l'ensemble de la zone à l'exception des constructions du secteur 1AUZd visées ci après.
- les matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les polycarbonates translucides sont interdits en toiture.

### **Dans le secteur 1AUZd et pour les constructions à usage d'habitation :**

- les toitures seront obligatoirement à deux pans, avec une ou plusieurs lignes de faitage. Les toitures de type "shed" sont interdites. Si les pans ne sont pas égaux, le plus petit sera au moins égal à la moitié du plus grand.
- les toitures peuvent comporter des croupes dont la hauteur ne dépassera pas la moitié de celle de la toiture concernée. Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage de la dite construction.
- la pente des toitures, à l'exception des toitures-terrasses, doit être au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,
- la pente minimum des toitures des constructions annexes est de 15 %.

- les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.
- les matériaux de couverture doivent être des tuiles ou un matériau d'aspect identique et de teinte brun-rouge ou brune Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. Toutefois, l'emploi du cuivre ou de matériau de même aspect peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- pour les constructions annexes dont la surface de toiture est inférieure à 10 m<sup>2</sup>, l'emploi de matériaux autres que la tuile mais de teinte brun-rouge ou brune est autorisé
- l'ensemble des dispositions ci-dessus ne concernent pas les toitures-terrasses qui sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture calculée en projection au sol.

#### **11.4 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins d'entretien ou de sécurité.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause :

- les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

#### **Dans le secteur 1AUZd et pour les constructions à usage d'habitation :**

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

### **Article 1AUZ12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **12.0 - Généralités :**

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, dans des parkings de surface ou des garages.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

**12.1 - Règle générale :**

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement :

- 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte. En outre, pour le secteur 1AUZd, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'une place extérieure pour visiteurs par tranche de 5 logements et d'un local spécifique pour le parcage des deux roues.

Pour les constructions à usage de résidence para hôtelière :

- 1 place de stationnement par logement, studio ou chambre.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureau, d'activité tertiaire :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute autre construction ou installation :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

En outre, pour toute construction supérieure à quatre niveaux au dessus du sol (R+3), il est exigé un minimum de 50% de places de stationnement couvertes.

**12.2 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

**Article 1AUZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**13.2 - Espaces aménagés ou plantés :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

En tout état de cause, 10 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

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

#### **Article 1AUZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur 1AUZd** : 0,50.

**La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :**

- pour les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux activités économiques,
- pour les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

**CHAPITRE II.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU****Article liminaire**

**Les zones 2AU** concernent des espaces à caractère naturel de la commune, reconnus comme des « espaces stratégiques » pour la mise en œuvre des projets d'extension de l'urbanisation, dont la vocation principale est d'ores et déjà définie pour chaque secteur :

Secteur de Chez Pugin	Habitat semi collectif et groupé
Secteur de l'Abondance	Habitat semi collectif et groupé
Secteur de Blécheins	Habitat groupé et individuel
Secteur des Grands Champs	Habitat individuel

Ces zones ne possèdent actuellement pas le niveau d'équipement requis pour être qualifiées de zones équipées ou zones U.

L'ensemble des équipements existant à la périphérie immédiate de ces zones n'étant pas suffisants, leur urbanisation est conditionnée à la réalisation, par la collectivité, des équipements nécessaires.

En outre, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Abondance devra satisfaire aux exigences de l'article L.111-1-4 du C.U. dit "Amendement Dupont"

Ces zones demeureront donc inconstructibles dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), jusqu'à la programmation par la collectivité des équipements complémentaires à la desserte des constructions et à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme et de forme urbaine), dont la mise en œuvre nécessitera une **modification du P.L.U.** préalable à l'ouverture à l'urbanisation (ou une révision si leur vocation définie ci-dessus devait être modifiée).

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions par l'article 2AU 2 ci-après.

**Article 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Rappel :**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Sont admis sous les conditions suivantes :**

- les clôtures, aux conditions prévues à l'article 11 du règlement.

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- les aires de stationnement publiques,

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Les articles 2AU.3 à 2AU.5 ne sont pas réglementés**

### **Article 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

#### **6.1 - Règles générales :**

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer (car cela ne concerne que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics).

### **Article 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures.

#### **7.1 - Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

**Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.**

### **Article 2AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**Idem article U11**

**Les articles 12.2AU à 14.2AU ne sont pas réglementés.**

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## Article liminaire

### Quant à l'étendue de la Zone A :

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

D'autre part, à Archamps, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le P.A.D.D., dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune.

Ces deux éléments amèneront à retenir une application assez large de zone A.

### Quant aux constructions nécessaires à l'activité agricole :

Elles pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.

Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, sont interdites, dans les secteurs Ap repérés aux documents graphiques du P.L.U., pour leur sensibilité paysagère en cohérence avec l'étude paysagère réalisée dans le diagnostic.

Toutefois, des travaux et installations liés à l'activité agricole peuvent être autorisés à condition que leur impact dans le paysage soit limité (retenue d'eau, stockage temporaire...)

### Enfin, quant aux constructions existantes dans la zone A :

Le patrimoine rural bâti d'origine agricole, qui a été identifié dans le diagnostic et dont le P.A.D.D. préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour ce patrimoine et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après. En outre, il est soumis au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

### Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article A2 ci-après.

### Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Rappel :**

- En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :
  - tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir,<sup>7</sup>
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

#### **Dans les secteurs Ap :**

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, sont interdites, dans les secteurs Ap.
- toutefois, des travaux et installations liés à l'activité agricole peuvent être autorisés à condition que leur impact dans le paysage soit limité (retenue d'eau, stockage temporaire...).
- les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### **Dans la zone A hors secteurs Ap**

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

- les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole, ou arboricole, sous réserve que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les bâtiments destinés, par le producteur, au stockage de son matériel agricole ou de ses récoltes, à la condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 150 m des zones urbaines ou d'urbanisation future et d'une localisation adaptée au site.
- les serres et tunnels, sous réserve qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.
- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, sous réserve d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et que l'occupation du sol

---

<sup>7</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.

- les box à chevaux indépendants d'une surface inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface au sol dans la mesure où ils sont situés à proximité d'une construction préexistante et qu'ils ont un but de loisir non commercial.
- les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial, dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.123.1.7 et L.123.3-1 du Code de l'Urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...), dans la mesure où :
  - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole ;
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.
  - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques ;
  - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées soient implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble ;
  - dans le cas de réhabilitation, son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture ;
  - dans le cas de reconstruction d'un bâtiment ancien, et uniquement dans le cas de situation au sein d'un groupement traditionnel en ordre continu, dans la mesure où elle est réalisée sur l'emprise de ses fondations d'origine et respecte l'architecture originelle ou celle du bâti traditionnel mitoyen.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, 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 (exemple : les installations d'intérêt général telles que : réseaux, station de transformation ERDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.

- les aménagements légers de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone ou dans le secteur considéré,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article A 11-4.

### **Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R. 111-5 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. 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 gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article A4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - 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 et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage), peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme au règlement du service de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes du Genevois.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type conforme au règlement du service de l'assainissement non collectif de la Communauté de Communes du Genevois

Ce dispositif n'est pas nécessairement implanté sur la même parcelle que la construction.

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

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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

L'évacuation des eaux pluviales de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **Article A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

#### **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

##### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels les débords de toitures inférieurs à 1,50 m, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

##### **6.1 – Implantation :**

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18, hors agglomération,
- 18 mètres par rapport à l'axe des RD45, RD145, hors agglomération.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions souterraines peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels de la commune d'Archamps.

**Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES****7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels les débords de toitures inférieurs à 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

**7.1 - Règles générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage, et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

**Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, selon les cas :

- jusqu'au faîtage pour les constructions à usage agricole, les abris de jardin et les constructions annexes,

- jusqu'à la partie supérieure de la sablière principale (c'est-à-dire ne concerne pas les petites sablières d'ouvrage en toiture type lucarnes) pour les constructions à usage d'habitation.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

### **10.2 – Hauteur absolue :**

- la hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 11 m au faîtage,
- la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m à la sablière,
- pour les abris de jardin et les constructions annexes, la hauteur est limitée à 3,5 m au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur des constructions devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- La hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment existant.
- Dans le cas de construction en ordre continu, un alignement des faîtages peut être autorisé.

## **Article A11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 – Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).
- pour toute reconstruction d'un bâtiment ancien, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

### **11.1 - Implantation et volume :**

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

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel, et ce, sur une bande large de :

- 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique,
- 5 m par rapport aux limites séparatives.

## **11.2 - Aspect des façades :**

### **11.2.1 Pour les bâtiments agricoles :**

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment et à son insertion dans l'environnement et le paysage.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et les soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays. En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en mairie. Il sera utilisé une teinte par matériaux.

Les teintes blanches, vives, claires, ainsi que l'emploi de gris ciment sont interdits.

### **11.2.2 Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :**

Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

### **11.2.3 Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les règles applicables sont celles de l'article 11 correspondant de la zone U.

## **11.3 - Aspect des toitures :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

### **11.3.1 Pour les bâtiments agricoles :**

Les constructions devront comporter deux pans de toitures avec une pente min de 15%. Les toitures de type shed sont interdites. Si les pans ne sont pas égaux, le plus petit sera au moins égal à la moitié du plus grand.

Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50 cm.

Les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes ;

Les teintes claires sont interdites ;

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté ;

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en mairie.

### 11.3.2 Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

Les règles applicables sont celles de la zone U.

### 11.3.3 Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Les règles applicables sont celles de la zone U.

### **11.4 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

Pour les clôtures des bâtiments d'habitation, on appliquera les règles de la zone U.

### **Article A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

### **Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

#### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

#### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause et pour les constructions agricoles :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles ;
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière ;

- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).

Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante ou reconstruction d'un bâtiment ancien au sein d'un périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

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

#### **Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## **Article liminaire**

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espace naturel.

La nouvelle délimitation des zones naturelles oblige les auteurs d'un P.L.U. à ne plus traiter ces zones en grande masse, mais à établir un diagnostic fin de leurs composantes.

A titre d'information, on rappellera que la notion de zone N protégée pour des raisons de risques a disparu.

On peut distinguer, dans le cas d'Archamps, cinq sous-secteurs de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier le règlement :

- **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones humides).
- **Np** : secteur de protection de captage d'eau potable
- **Nls** : secteur à vocations spécifique d'accueil des installations légères et d'équipements publics liés aux loisirs et sports de plein air.
- **Nd** : secteur de gestion du bâti dispersé (récent) existant au sein d'espaces agricoles ou naturels.
- **NZ** : secteur de gestion des espaces naturels au sein de la Z.A.C Archamps Technopôle

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

### **Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après.

**Dans le secteur Nh en particulier**, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais.

**Dans le secteur Nls en particulier**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation de la zone.

**Dans le secteur Np en particulier**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptible d'altérer la qualité de l'eau ou ne respectant pas les dispositions des arrêtés préfectoraux applicables aux périmètres considérés.

## **Article N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Rappels :**

En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>8</sup>
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<sup>9</sup>

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.

### **Sont admis, sous conditions :**

Les installations, constructions et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires :

- à la prévention contre les risques naturels ou technologiques,
- à l'activité agricole, pastorale et forestière,
- à l'entretien des sentiers, des routes forestières, des espaces verts et à la préservation du milieu naturel.

Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

Les aménagements légers de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :

- d'être réalisées en matériaux perméables ;
- de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière ;
- de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

<sup>8</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>9</sup> Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, 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 (exemple : les installations d'intérêt général telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Toute construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable, telle qu'identifiée au plan de zonage par un cercle (au titre de l'article L 123.1.7), peut être réaffectée à l'habitation, une activité touristique ou commerciale liée à la gestion et à l'animation des espaces naturels du Salève, à l'exclusion de tout nouvel hébergement.

La transformation de l'aspect extérieur et/ou de l'augmentation de la surface de plancher des chalets d'alpages et bâtiments d'estive, tels qu'identifiés au plan de zonage par un triangle, sont limités à un usage pastoral ou à un projet intercommunal de mise en valeur de l'ensemble du massif compatible avec cet usage pastoral.

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone ou dans le secteur considéré,
- que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11-4.

**Dans le secteur Nh**, sont admis uniquement :

Les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.

Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.

**Dans le secteur Np**, sont admis uniquement :

Les travaux et installations, à conditions qu'ils soient nécessaires à la protection et à l'entretien des captages d'eau potable et de leurs ouvrages, et notamment les clôtures.

L'adaptation et la réfection, sans augmentation de surface, des constructions existantes, dans la mesure où elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux applicables aux périmètres considérés.

**Dans le secteur Nd**, sont admises en outre :

L'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions existantes, dans la mesure où ladite extension est édifiée dans les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal et respecte les conditions fixées ci-après par l'article N6.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dans la mesure où elles sont situées à proximité immédiate desdites constructions.

Le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ses annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement agricoles ou naturels.

**Dans le secteur NIs**, sont admises en outre :

Les installations et équipements légers à condition qu'ils soient nécessaires à la pratique du sport et des loisirs de plein air,

Les constructions, à condition qu'elles soient à usage de vestiaires et/ou sanitaires, de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des équipements de la zone.

**Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

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 gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article N4 - DESSERTER PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage), peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme au règlement du service de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes du Genevois

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type individuel conforme au règlement du service de l'assainissement non collectif de la Communauté de Communes du Genevois

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

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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

L'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

**Article N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

**Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE****6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels les débords de toitures inférieurs à 1,50 m. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**6.1 – Implantation :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions souterraines peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

**Dans le secteur NIs :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer. Cependant les installations doivent respecter un recul de 3 m.

**Dans le secteur Nd :**

Pour les piscines ainsi que pour les constructions annexes dont la hauteur au faitage est inférieure ou égale à 3.5m et la longueur de façade concernée est inférieure à 8m, avec une longueur cumulée max de 12m, le recul minimum peut être ramené à 2 m. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

**Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels les débords de toitures inférieurs à 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à

une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

### **7.1 - Règles générales :**

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

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci et dans la mesure où :
  - leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
  - et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment

#### **Dans le secteur N1s :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

### **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

### **Article N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

#### **10.2 – Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, mais devra être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m.

**Dans le secteur Nd :**

La hauteur des constructions telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 9 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

**Article N11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**Idem art U11**

**Dans le secteur N1s :**

- les installations et constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, leurs programmes et leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (notamment quant aux percements), ce qui n'exclue pas la nécessaire recherche d'une intégration au site.
- elles induisent également des types de toitures spécifiques et adaptés.
  - une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
  - les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

**Article N12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

**Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

**13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.



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

#### **Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées, de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme au règlement du service de l'assainissement individuel de la Communauté de Communes du Genevois.