

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

ARCHAMPS

REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE CONCERTATION

Décembre 2011



Certifié conforme

Le Maire,
Bernard JOUVENOZ

Elaboration du PLU
approuvée le 28/02/2006

Modification N°1 du PLU
approuvée le 8/12/2009

SOMMAIRE

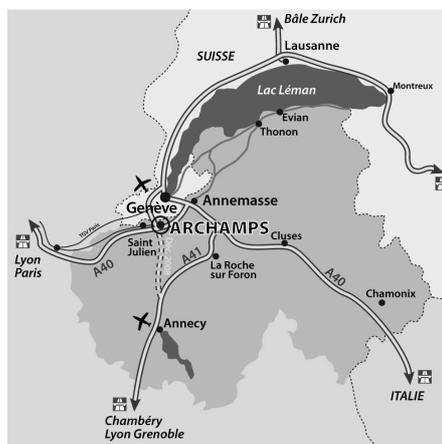
I. LE CONTEXTE GENERAL	p. 2
1.1 Présentation de la commune	p. 2
1.2 Le PLU d'ARCHAMPS	p. 3
1.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Genevois	p. 3
1.4 Une procédure prévue par les textes	p. 4
II. LES OBJECTIFS ET LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1	p. 5
2.1 Le contexte général	p. 6
2.2 Le site concerné	p. 6
2.3 Une projet présentant un caractère d'intérêt général	p. 7
2.4 Le contenu de la révision simplifiée	p. 8

I. LE CONTEXTE GENERAL

1.1 Présentation de la commune

Située au Nord-Ouest du département de la Haute-Savoie, à la frontière avec la Suisse, la commune d'Archamps s'inscrit dans le vaste site du bassin lémanique, et plus particulièrement de la cuvette franco-genevoise.

D'une superficie de 1 070 hectares allant de la plaine jusqu'au sommet du Mont Salève (1 175 mètres), Archamps appartient au canton de St-Julien-en-Genève. Ce dernier occupe une place particulière dans le département, en raison de son lien direct avec l'agglomération genevoise.



Avec ses 1 703 habitants recensés en 2008 et environ 2000 aujourd'hui, la commune comprend quatre principaux "secteurs" : le chef-lieu (1), les deux hameaux de Vovray/Chotard (2) et Blécheins (3) et la Technopôle d'Archamps (4).

Cette dernière, qui concentre à la fois des activités tertiaires (sièges administratifs, technologies de l'information, recherche et enseignement supérieur ...) et des activités industrielles de pointe (électronique, micro-électronique, biotechnologies), représente le moteur de La Porte Sud de Genève avec près de 180 entreprises et organismes de formations.



Par une délibération en date du 22 novembre 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision simplifiée n°1 du PLU, faisant l'objet de la présente note, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUZ située sur Archamps / Technopôle en zone 1AUZd1.

Cette délibération précise les modalités de la concertation avec la population, au titre des articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, et définies comme suit :

- affichage sur les panneaux d'informations municipales et en Mairie,
- information sur le site internet de la Mairie (www.mairie-archamps.fr)
- dossier d'intention consultable en Mairie,
- registre de remarques à disposition du public en Mairie,
- réunion publique.

1.4 Une procédure prévue par les textes

▪ Les modalités de la révision simplifiée

La révision simplifiée se réalise selon les modalités définies par l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme ; ainsi, "la révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9" du Code de l'Urbanisme.

L'examen conjoint va donc réunir les personnes publiques normalement associées dans le cas de l'élaboration d'un PLU, ainsi que, à leur demande, les "communes limitrophes et les établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés", et un avis sera donné sur la révision simplifiée.

Le choix de la procédure de révision simplifiée du PLU d'Archamps apparaît justifié au regard de la qualité d'intérêt général du projet.

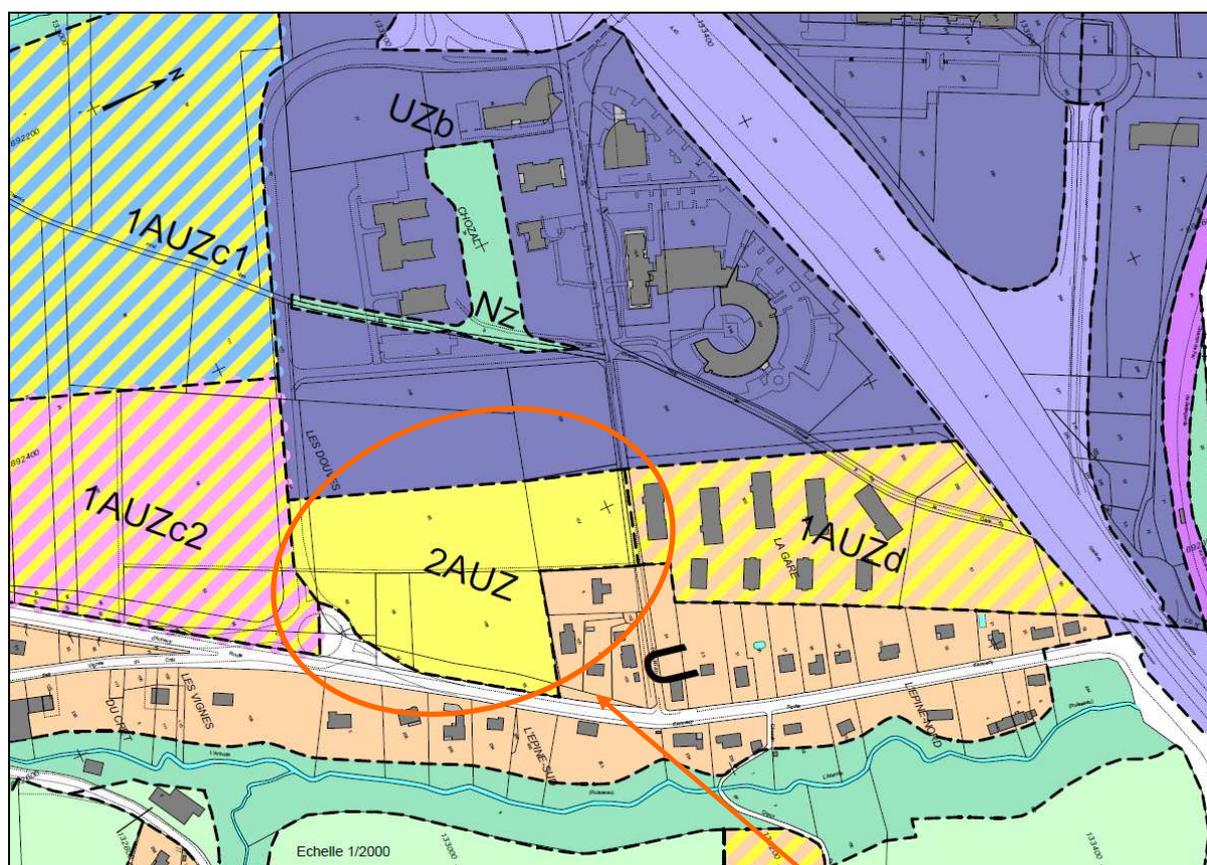
Par ailleurs, la révision simplifiée n'entre pas dans la liste des plans d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, telle que définie à l'article R121-14 du Code de l'Urbanisme.

II. LES OBJECTIFS ET LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1

Par l'intermédiaire de cette révision simplifiée n°1 de son PLU, la commune d'Archamps entend ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUZ, située sur Archamps / Technopôle en 1AUZd1, dans le but :

- d'une part d'installer dans ce secteur, situé à proximité du cœur de village, un second groupe scolaire afin de répondre aux besoins liés au développement démographique de la commune, et plus particulièrement d'Archamps / Technopôle,
- et d'autre part de conforter l'hébergement lié aux activités du site et accompagner le développement économique local, avec la réalisation de logements collectifs principalement locatifs dont une part aidés.

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliqueront à cette zone 1AUZd1.



Ouverture de la zone 2AUZ en 1AUZd1

2.1 Le contexte général

Actuellement la commune dispose d'un groupe scolaire (élémentaire et primaire) "Raymond Fontaine", situé au cœur de village ; cependant ce dernier n'est plus en mesure d'assurer pleinement ses fonctions d'accueil, les locaux étant d'une capacité beaucoup trop restreinte comme en témoigne d'ailleurs la mise en place de deux salles de classes provisoires, l'une dans la bibliothèque, l'autre dans un bâtiment modulaire provisoire situé dans la cour d'école. Face à cette réalité, la commune doit répondre rapidement à ce besoin en créant un équipement scolaire qui soit en mesure d'accueillir le nombre croissant attendu d'élèves.

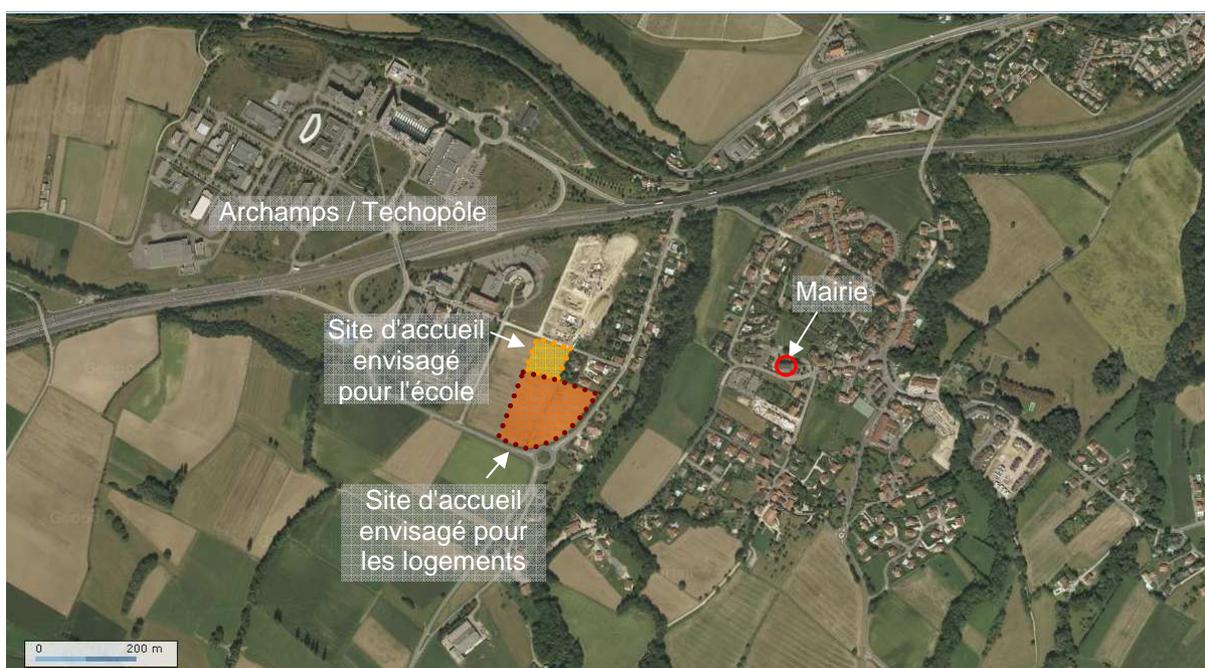
L'évolution démographique relativement soutenue d'Archamps (+3,4% entre 1999 et 2008, contre 2,5% pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Genevois) s'explique par son attractivité résidentielle, mais aussi par la présence de la Technopôle pourvoyeuse d'un grand nombre d'emplois qui induit aussi un besoin en termes de logements adaptés.

C'est pourquoi, le projet prévoit également l'accueil d'une centaine de nouveaux logements sur ce secteur. Il est prévu que ces logements soient de type collectif, de modes accessible et locatif dont une part en locatif aidé, afin de répondre aux besoins de la Technopôle et du tissu économique local, mais aussi de poursuivre la diversification du parc de logements d'Archamps, pour un meilleur équilibre social et générationnel de sa population. Une perspective en adéquation avec l'axe C du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLU d'Archamps, à savoir "*poursuivre la diversification du parc de logements*".

2.2 Le site concerné

Après avoir étudié plusieurs secteurs potentiels d'implantations pour l'accueil de ce futur groupe scolaire, le Conseil Municipal a retenu la zone 2AUZ d'Archamps / Technopôle au regard notamment du nombre de logements présents actuellement sur le secteur et ceux qui le seront à terme, mais aussi des facilités de desserte et de liaisons sécurisés avec le cœur du village et la Technopôle d'Archamps.

Il s'agit d'un terrain plat d'environ 2,2 hectares au sein de la ZAC de la Technopôle, sans sensibilité environnementale particulière, en continuité de l'urbanisation existante, dont le PLU a retenu l'urbanisation future.



Il est bordé :

- au Nord par 150 logements récemment construits ou autorisés, et par d'autres plus anciens développés linéairement aux abords de la RD,
- à l'Est par la RD18,
- à l'Ouest par le Centre de Convention,
- et au Sud par la RD 18 B qui constitue l'un des points d'entrée de la Technopôle.

Le secteur 2AUZ n'est pas concerné par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, vu le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 qui classe uniquement l'autoroute A40 comme route à grande circulation.

De ce fait, par sa localisation, l'opération contribuera non seulement à structurer et valoriser l'entrée de la Technopôle mais également l'une des entrées principales du chef-lieu d'Archamps et renforcera ainsi le lien urbain entre ces deux entités.

2.3 Un projet présentant un caractère d'intérêt général

Du fait des besoins aigus en logements, notamment locatifs sur la commune d'Archamps, mais aussi en accompagnement de l'activité économique local et de la Technopôle ainsi que la création d'un groupe scolaire au sein du projet, font que l'ensemble de cette opération présente un intérêt général affirmé pour la commune.

1/ Des logements ...

Rappelons que la commune d'Archamps compte 1535 emplois pour 1703 habitants (données INSEE 2008), soit un ratio de 0,9.

La production et la diversification du parc de logements représentent une nécessité à plusieurs titres :

- Si le parc de logements de la commune tend à se diversifier, la part de propriétaires occupants reste très importante. D'après les données issues du recensement 2008 de l'INSEE, 82% des résidents sont propriétaires, contre 16% de locataires, la part des locataires en logements aidés est quant à elle inexistante ; or, cette situation n'est pas en mesure de garantir à l'avenir l'équilibre social et générationnel de la population de la commune.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Genevois fixe des objectifs en termes de diversification du parc de logements et de mixité sociale. Ces objectifs sont précisés dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) adopté en 2006 par la Communauté de Communes du Genevois qui vise à produire suffisamment de logements, collectifs et accessibles à tous (population aux revenus modestes, jeunes, jeunes familles, personnes âgées...). Le PLH en cours de révision, fait apparaître qu'Archamps présenterait actuellement un déficit d'une vingtaine de logements aidés.
- Cette nécessité est d'ordre social mais aussi environnemental puisque la promotion de l'habitat collectif économise et optimise l'usage de l'espace préservant ainsi les grands équilibres en présence entre espaces bâtis, naturels et agricoles.

Ainsi, la création d'une centaine de logements, de type collectif, de statut principalement locatif (dont une part de locatif aidé) répond aux nécessités de production de logements diversifiés en forme urbaine et statut d'occupation.

2 / ... un groupe scolaire

La nouvelle école, de par sa localisation en bordure de la Technopôle d'Archamps et à proximité du cœur du village, répond aux besoins déjà existants sur le secteur avec la construction ou l'autorisation de 150 logements à proximité immédiate, ainsi qu'à ceux prévus relatifs à cette nouvelle opération.

Cet équipement public qui présente un intérêt général certain, trouve pleinement sa légitimité sur Archamps / Technopôle.

Son positionnement participe aussi à la mixité des fonctions sur le secteur : activités, logements et équipements ce qui permet d'organiser une vie de proximité nécessaire au bien être des populations présentes eu égard notamment aux enjeux de mobilité de demain.

De même, des liaisons sécurisées en "modes doux", alternatives à la voiture individuelle, sont projetés. Ils auront pour fonction de relier la Technopôle, les logements et l'école au chef-lieu et seront connectés aux arrêts de transports en commun. Les deux pôles principaux de la commune se verront ainsi rapprochés.

Ce projet s'inscrit également parfaitement dans les objectifs poursuivis par le Périmètre d'Aménagement Coordonné d'Agglomération (PACA) "Saint-Julien, Plaine de l'Aire" :

"Promouvoir des formes d'habitat dense, offrant un cadre de vie agréable, favorisant les relations de proximités et doté des services adéquates ; offrir des alternatives performantes et attractives aux déplacements individuels motorisés".

2.4 Le contenu de la révision simplifiée

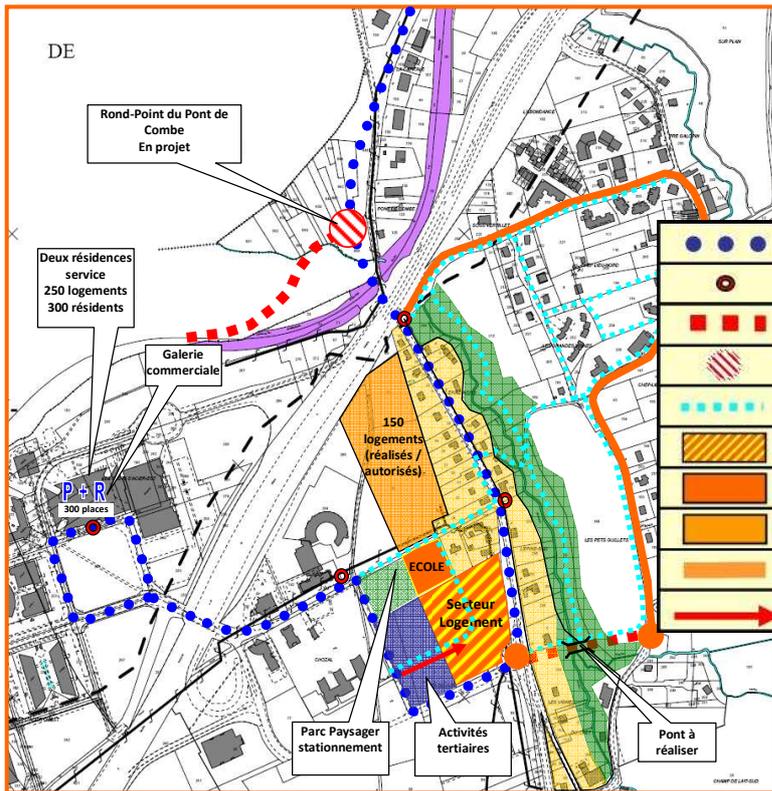
La révision simplifiée n°1 du PLU d'Archamps conduit à une modification de l'Orientation d'aménagement n°2 du PLU en ce qui concerne la vocation du site C / secteur S1 et la modification du classement de cette zone 2AUZ sur le plan de zonage.

Le règlement sera quant à lui complété par quelques dispositions afin de permettre l'aménagement du secteur tel que projeté.

1 / Modification de l'Orientation d'aménagement n°2

Les objectifs poursuivis :

Il s'agit d'accueillir un équipement scolaire et des logements répondant aux besoins de l'ensemble de l'activité économique d'Archamps.



Principe d'aménagement du périmètre Chef-lieu, Arande, Technopôle.

Document à titre indicatif

	Tracé de l'extension ligne bus 44 des TPG
	Arrêts probables bus
	Nouvelles voiries à créer
	Futur rond point
	Circulations piétonnes
	Secteur à vocation future logement
	Secteur Ecole
	Secteur 150 logements
	Voiries communales structurantes
	Accès motorisé à la zone

Les intentions d'aménagements :



La desserte de l'opération :

- La desserte automobile de l'opération se fera en interne, au droit de la route existante qui dessert actuellement "le domaine de Chosal", à partir de la RD 18 B.
- Un cheminement piéton sécurisé doit longer le secteur en partie Nord s'appuyant sur la "route de Chosal" V.C. n°2 (qui se prolonge jusqu'au chef-lieu) ; connecté à ce dernier, un second doit desservir le cœur de l'opération.

La densité et le programme de construction autorisé :

- Les constructions doivent être de type habitat collectif.
- L'opération prévoit principalement l'accueil de logements locatifs dont environ 10 % doivent être des logements locatifs aidés.

L'implantation et les gabarits des constructions :

- Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'emprise des RD 18 et 18 B qui permette d'aménager les stationnements des constructions et le traitement paysager des abords.
- Les constructions doivent s'organiser en forme d'îlot bâti afin de dégager un espace vert aménagé collectif central d'une superficie minimum de 1000m² (qui doit être relié au cheminement piéton Nord).
- Les constructions doivent respecter : en bordure de la RD 18 un gabarit de type R + 1 + C, et au cœur de l'opération de type R + 2 + C. Ainsi, cette gradation volumétrique des constructions depuis la RD 18, et le recul des constructions permettront une intégration paysagère harmonieuse de l'ensemble de l'opération.

L'architecture et la performance énergétique des constructions :

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone U constitue la règle. Toutefois une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi de leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.
- Le dispositif réglementaire permettra un objectif de performance énergétique des constructions et une gestion douce des eaux pluviales.

L'aménagement des espaces privatifs des constructions :

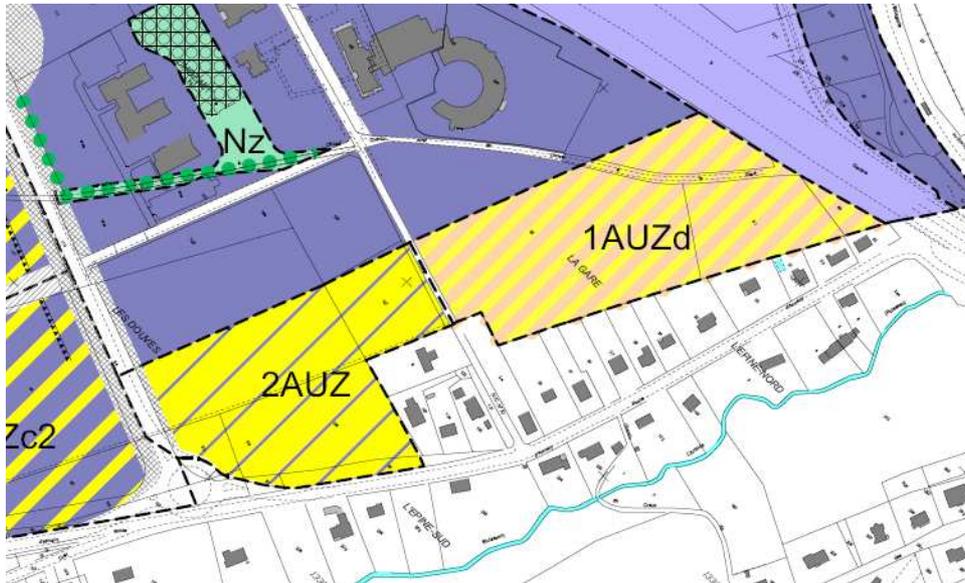
- Les espaces non affectés à la voirie et au stationnement doivent être aménagés.
- La simplicité des aménagements doit être la règle : les végétaux doivent être d'essence locale, les haies mono végétales sont interdites.
- Les places de stationnements extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables ou être munis d'un dispositif assurant la rétention nécessaire des eaux pluviales.
- L'espace vert cœur d'îlot doit privilégier les végétaux de hautes futaies.
- L'espace tampon végétalisé en bordure des RD 18 et 18 B doit être d'une profondeur minimum de 5 m par rapport à l'emprise de ces dernières.

Les modifications apportées en termes de destination des sols ne modifient pas le programme des équipements publics de la ZAC.

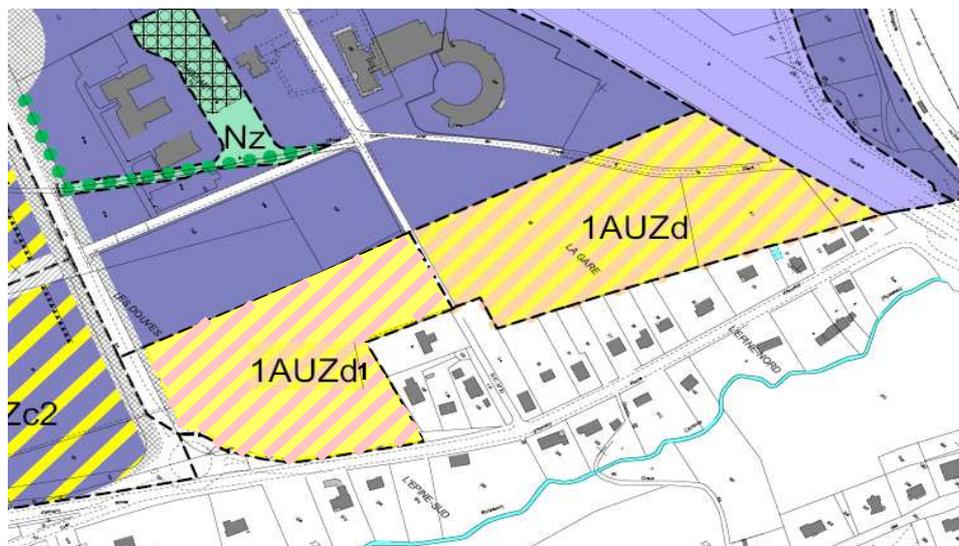
2 / Modification du plan de zonage

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUZ située sur la Technopôle, en 1AUZd1 entraîne une modification du code couleur et de la nomenclature du secteur sur le plan de zonage.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage après modification envisagée



3 / Modification du règlement

La création du sous-secteur 1AUzd1 induit l'introduction de règles spécifiques au sein du règlement de la zone 1AUZ, pour apporter quelques précisions et ajustements.

Il s'agit notamment :

- d'identifier le sous-secteur 1AUzd1 dans l'article liminaire,
- de préciser les règles de recul par rapport aux voies et limites séparatives,
- de déterminer les conditions relatives au projet, comme la hauteur des constructions,
- de prendre en considération les impératifs écologiques, comme les économies d'énergies, la gestion des eaux pluviales,...
- de fixer des prescriptions relatives aux formes de la construction, toitures, clôtures...
- de préciser les conditions relatives aux aires de stationnement,
- de fixer le coefficient d'occupation du sol.

Pour permettre une bonne compréhension du dossier, seules les prescriptions spécifiques au sous-secteur 1AUzd1, introduites par la révision simplifiée, figurent en **gras rouge**, dans le règlement de la zone 1AUZ ci-après.

4 / Modification des surfaces des zones

La révision simplifiée n°1 du PLU d'Archamps induit une réduction de la surface des zones 2AU d'environ 2,2 hectares, et donc une augmentation de la surface des zones 1AU de la même proportion.

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 : "Parc d'Activités du Genevois" 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, à vocation de logement lié à l'activité du site et de services à la personne.**

Le secteur 1AUZd distingue un sous-secteur 1AUZd1, 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. 443-2 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 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 m² 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 directement lié à l'activité du site et les services à la personne.
- les annexes fonctionnelles non accolées des constructions autorisées dans le secteur.

Dans le secteur 1AUZd1, en outre et uniquement à condition qu'elles aient pour vocation :

- **le logement lié notamment à l'activité de la Technopôle.**
- **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. 111-2 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.

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 - DESSERTES 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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,
- 18 m. par rapport à l'axe de la RD18, **et de la RD 18 B dans le sous-secteur 1AUZd1.**

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
- **dans le secteur 1AUZd**, 5 m

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 stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- **dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment pour le sous-secteur 1AUZd1.**

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.

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 peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, **ainsi que les constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment pour le sous-secteur 1AUZd1.**

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 **et le secteur 1AUZd1** 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 16 m au faîtage ou à l'acrotère pour l'hébergement hôtelier,
- Dans le secteur 1AUZd1 : 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 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 le sous-secteur 1AUZd1, 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 interdits.

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, y compris le blanc pur, 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. **Dans le sous-secteur 1AUZd1, 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 du **secteur 1AUZd** où ils peuvent être en outre de teinte brun-rouge ou cuivre.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.
- Les polycarbonates translucides sont interdits en toiture.

Dans le secteur 1AUZd 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, ...
- 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.

Dans le secteur 1AUZd1 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.**
- **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,**
 - **Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.**
- **Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge. 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 m², l'emploi de matériaux autres que la tuile mais de teinte brun-rouge 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. 441-3 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 sous-secteur 1AUZd1, 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 m² de salle de restauration.

Pour les constructions à usage d'habitation **dans le secteur 1AUZd :**

- 2 places de stationnement par logement, dont une couverte

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

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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 m² dépassant les multiples des tranches de S.H.O.N. 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 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.