

ARCHAMPS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision générale
approuvée par délibération
du conseil municipal
en date du 10 décembre 2019

Modification n°1
approuvée par délibération
du conseil municipal
en date du 16 décembre 2021

Modification simplifiée n°1
approuvée par délibération
du conseil municipal
en date du 25 octobre 2022

Mise à jour par arrêté du maire
en date du 22 novembre 2024

Vincent BIAYS - urbaniste
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



Table des matières

Lexique	3
Synthèse des règles du PLU	6
ZONE Ub	8
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	8
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
Titre 3 : équipements et réseaux.....	17
ZONE Uep	21
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	21
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Titre 3 : équipements et réseaux.....	22
ZONE Uf	26
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	26
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Titre 3 : équipements et réseaux.....	27
ZONE Uh	31
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	31
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
Titre 3 : équipements et réseaux.....	41
ZONE Ut	45
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	45
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Titre 3 : équipements et réseaux.....	51
ZONE Uv.....	55
Uv Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	55
Uv Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
Uv Titre 3 : équipements et réseaux	66
ZONE Ux.....	70
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	70
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
Titre 3 : équipements et réseaux.....	75

ZONE Uy	79
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	79
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
Titre 3 : équipements et réseaux.....	80
ZONE 1AUt	84
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	84
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	85
Titre 3 : équipements et réseaux.....	89
ZONE 1AUv	93
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	93
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
Titre 3 : équipements et réseaux.....	104
ZONE 2AU	108
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	108
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
Titre 3 : équipements et réseaux.....	108
ZONE A	109
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	109
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	111
Titre 3 : équipements et réseaux.....	119
ZONE N	122
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.....	122
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	123
Titre 3 : équipements et réseaux.....	131
Fiche N°01 : Palette végétale	135

Lexique

(Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe n'a pas vocation d'habitat.

Acrotère

Muret masquant un toit plat ou une terrasse.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

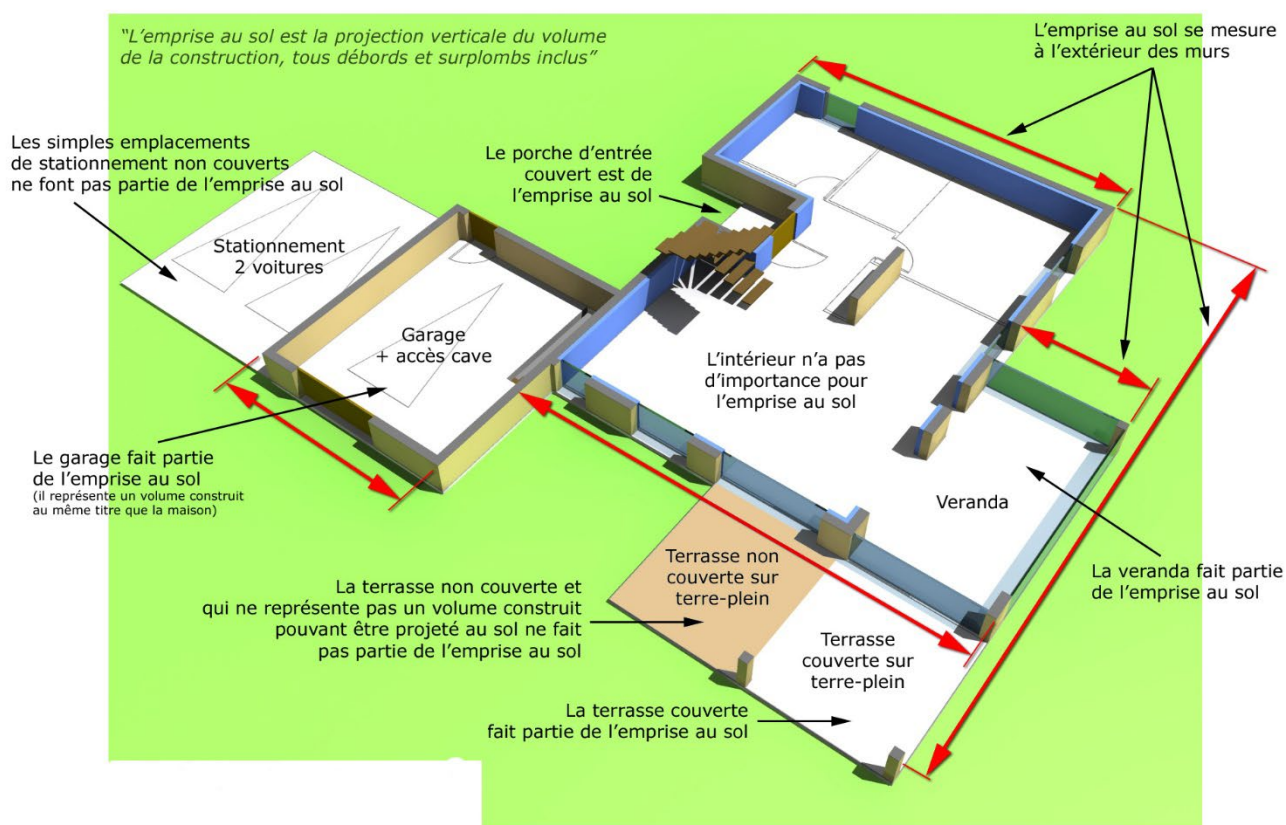
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les éléments suivants sont considérés comme étant des constructions et sont inclus dans l'emprise au sol :

- Auvents et casquettes soutenus par des poteaux ou encorbellements,
- Constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.),
- Garage et carport,
- Annexes (abris de jardin, hangar, serres ...)
- Loggias et balcons, même si aucun poteau ne les soutient,
- Terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme, surélevées de plus de 60 cm du sol naturel,
- Piscines.



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Nu extérieur :

Parement plan d'un mur.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Synthèse des règles du PLU

	Ub	Uep	Uf	Uh	Ui	Uv	Ux	Uy	LAUT	LAUW	A	N
Hauteur des constructions	15m au faîtage ou 12m à l'acrotère Dans le périmètre d'attente de projet : 9m maximum	Non réglementé	Non réglementé	9m au faîtage ou 6m à l'acrotère	15 mètres maximum 12 mètres minimum	12m au faîtage ou 9m à l'acrotère	12 mètres maximum	Non réglementé	15 mètres maximum 12 mètres minimum	12m au faîtage ou 9m à l'acrotère	Habitation : 9 mètres maximum Construction agricole : 12 mètres maximum	9 mètres maximum
Hauteur des annexes	4 mètres maximum	Non réglementé	Non réglementé	4 mètres maximum	Non réglementé	4 mètres maximum hors OAP: 25% OAP 2 : 35% OAP 3 : 100% OAP 4: 30% OAP 6: 25%	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	4 mètres maximum	4 mètres maximum	4 mètres maximum
Mixité sociale [% logements locaux sociaux]	25%	Sans objet	Sans objet	25%	Sans objet		Sans objet	Sans objet	Sans objet	Hors OAP: 25% OAP 1 : 50% OAP 5: 30% OAP 7: 25%	Sans objet	Sans objet
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A40: 50 m RD18: 25 m (côté Jura) RD18 : 15 m (côté Salève) Autres : 5 m	Jusqu'aux limites	Jusqu'aux limites	A40: 50 m RD1206: 25 m RD145: 15 m Autres : 5 m	A40: 50 m RD18: 25 m RD18b : 15 m Autres : 5 m	A40: 50 m RD1206: 25 m RD18: 25 m RD18b : 15 m Autres : 5 m	A40: 50 m RD1206: 25 m RD18: 25 m RD18b : 15 m RD145: 15m Autres : 5 m	Jusqu'aux limites	A40: 50 m RD18: 25 m RD18b : 15 m Autres : 5 m	5 m	A40: 50 m RD1206: 25 m RD18: 25 m RD18b : 15 m RD145: 15m Autres : 5 m	A40: 50 m RD1206: 25 m RD18: 25 m RD18b : 15 m RD145: 15m Autres : 5 m
Implantation par rapport aux limites séparatives (m)	1/2 de la hauteur de la construction avec mini 5 mètres	Jusqu'aux limites	Jusqu'aux limites	recul = hauteur de la construction avec mini 5 mètres	1/2 de la hauteur de la construction avec mini 2 mètres	recul = hauteur de la construction avec mini 5 mètres	1/2 de la hauteur de la construction avec mini 2 mètres	Jusqu'aux limites	1/2 de la hauteur de la construction avec mini 2 mètres	recul = hauteur de la construction avec mini 5 mètres	recul = hauteur de la construction avec mini 5 mètres	recul = hauteur de la construction avec mini 5 mètres
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	recul = 1/2 de la hauteur de la construction	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	recul = 1/2 de la hauteur de la construction	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	recul = 1/2 de la hauteur de la construction	Non réglementé	Non réglementé
Emprise au sol des constructions	maximum 0,30. Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement : le CES maximum est de 0,15.	Non réglementé	Non réglementé	maximum 0,2	supérieur à 0,4 sans compter les trames vertes structurantes	non réglementé dans les OAP 0,25 pour parcelles nues 0,35 pour terrains bâtis	Non réglementé	Non réglementé	supérieur à 0,4 sans compter les trames vertes structurantes	maximum 0,25	Sans objet	Sans objet
Stationnement HA : habitation CH: chambre hôte HR: hôtel, restaurant BS: bureaux, service CO: commerce, activité commerciale pour artisan LA: logement localif aidés	HA : 2 places par logements. Pour les collectifs : 50% des places couvertes ne sont pas closes, collectif CH: 1 place par chambre HR: 1 place par chambre + 1 place pour 15m2 de restaurant BS: 1 place pour 25 m ² CO : 1 place pour 25 m ² LA: 1 place pour 25 m ²	Non réglementé	Non réglementé	HA : 2 places par logements. Pour les collectifs : 50% des places couvertes ne sont pas closes, collectif CH: 1 place par chambre HR: 1 place par chambre + 1 place pour 15m2 de restaurant BS: 1 place pour 25 m ² CO : 1 place pour 25 m ²	Etude spécifique sur les besoins en stationnement	Etude spécifique sur les besoins en stationnement	Etude spécifique sur les besoins en stationnement	Non réglementé	Etude spécifique sur les besoins en stationnement	HA : 2 places par logements. Pour les collectifs : 50% des places couvertes ne sont pas closes, collectif CH: 1 place par chambre HR: 1 place par chambre + 1 place pour 15m2 de restaurant BS: 1 place pour 25 m ² CO : 1 place pour 25 m ² LA: 1 place pour 25 m ² Dans les OAP la totalité des stationnements sera sous les bâtiments,	HA : 2 places par logements. CH: 1 place par chambre	HA : 2 places par logements. CH: 1 place par chambre
Pente des toitures	supérieure à 40% pour les constructions principales supérieur à 15% pour les annexes	Non réglementé	Non réglementé	supérieure à 40% pour les constructions principales supérieur à 15% pour les annexes	Non réglementé	supérieure à 40% pour les constructions principales supérieur à 15% pour les annexes	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	supérieure à 40% pour les constructions principales supérieur à 15% pour les annexes	supérieure à 40% pour les constructions principales supérieur à 15% pour les annexes	supérieure à 40% pour les constructions principales supérieur à 15% pour les annexes
Surface espaces verts pleine terre / surface imperméabilisée	espace de pleine terre correspondant à 40% de la surface de la parcelle	Non réglementé	Non réglementé	espace de pleine terre correspondant à 40% de la surface de la parcelle	espace de pleine terre correspondant à 20 % de la surface de la parcelle	espace de pleine terre correspondant à 40% de la surface de la parcelle	Non réglementé	Non réglementé	espace de pleine terre correspondant à 20 % de la surface de la parcelle	espace de pleine terre correspondant à 46% de la surface de la parcelle	Non réglementé	Non réglementé
Taux énergie renouvelable	supérieur à 50%	Non réglementé	Non réglementé	supérieur à 50%	supérieur à 50%	Dans les OAP : 100% Hors OAP supérieur à 50%	supérieur à 50%	Non réglementé	supérieur à 50%	100%	Non réglementé	Non réglementé

ZONE Ub

La zone urbaine Ub correspond au secteur d'habitat collectif dense de la "ville élargie" souhaitée par le SCoT.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Ub 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination de commerces de détail.
- les constructions à destination de commerce de gros.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination d'entrepôt.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les dépôts de toute nature.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Toute construction est interdite dans une bande de recul de 5 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbures et de 6 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport de gaz.

Ub 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les destinations artisanales sont autorisées sous réserve d'être exempts de nuisances excessives vis-à-vis de l'environnement résidentiel (trafic important de véhicules, bruit, odeur ...).

Dans les secteurs concernés par les dispositions de la Directive paysagère Salève, tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les orientations, principes et recommandations qui s'appliquent (Voir les documents cartographiques et écrits de la Directive paysagère du Salève dans le dossier n°5 intitulé « Pièces informatives du PLU »).

En application de l'article L424-1-3° du C.U : dans le périmètre d'étude, repéré sur les documents graphiques (secteur de la route d'Annecy), et pour une durée maximale de 10 ans à compter de la publication de la décision de prise en considération du périmètre d'étude, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante) ainsi que les annexes et piscines sont autorisées.

Rappel : dans les espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration. Dans les ripisylves, les coupes d'arbres sont limitées au strict besoin de l'entretien des cours d'eau.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub 2.1 Mixité sociale

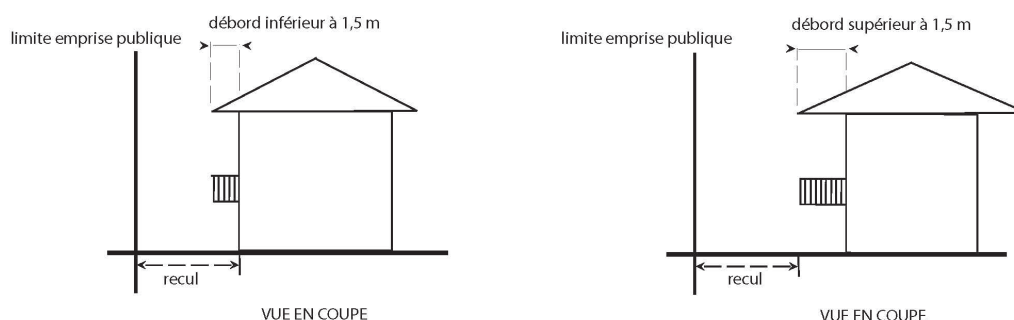
Dans le périmètre de mixité sociale reporté sur les documents graphiques, les programmes immobiliers collectifs de plus de 8 logements devront affecter un minimum de 25% de leur surface de plancher à la réalisation de logements sociaux, dont à minima 15% en locatif social (les 10% restants pourront être affectés à l'accession sociale).

Ub 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ub 2.2.1 Modalité de calcul des reculs :

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, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.



Ub 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18 (côté Jura).
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18 (côté Salève).

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ub 2.2.3 Règles particulières :

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 faîtage est inférieure ou égale à 3,5 mètres et la longueur de façade concernée est inférieure à 8 mètres, avec une longueur cumulée des façades limitée de 12 mètres, le recul minimum peut être ramené à 2 mètres. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

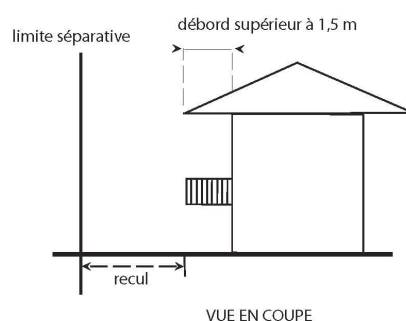
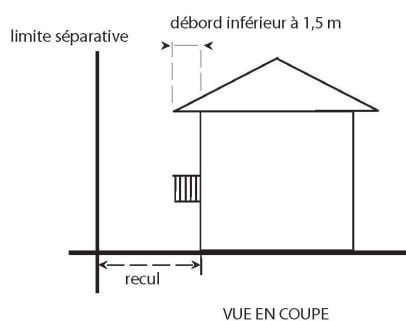
Les merlons et murs acoustiques le long des voies devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de la chaussée enrobée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospectes ne sont pas respectés.

Ub 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

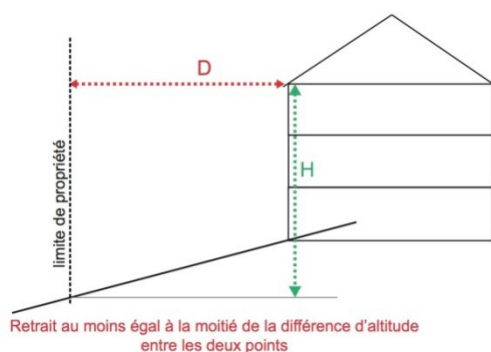
Ub 2.3.1 Modalité de calcul des reculs :

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.



Ub 2.3.2 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 mètres.



Ub 2.3.3 Règles particulières :

Dans le cas de division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative interne entre deux lots.

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 dépassent 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 à une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Dans le cas d'implantation d'une construction non mitoyenne sur la limite séparative, c'est la limite du débord de toiture qui sera implantée à la verticale de la limite. De ce fait, la façade sera implantée avec un recul minimum de 0.5m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

Ub 2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction implantée sur une même propriété, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

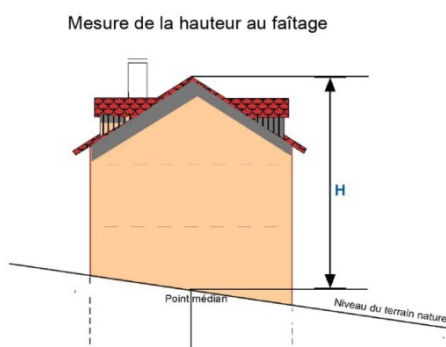
Cette règle s'applique uniquement aux constructions principales. Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

Ub 2.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.30. Toutefois, dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement, repéré sur les documents graphiques, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0.15.

Ub 2.6 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Ub 2.6.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

Ub 2.6.2 Règles particulières :

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, la hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres.

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% de l'emprise au sol 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.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Pour permettre l'isolation des toitures des bâtiments existants, la règle de hauteur peut être dépassée dans la limite de 50 cm.

Ub 2.7 Stationnement

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 logements locatifs 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 : 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
De plus, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements collectifs.
- 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 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables à l'exception des places handicapés.

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

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.

Ub 2.8 Caractéristiques architecturales

Ub 2.8.1 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. 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.

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.

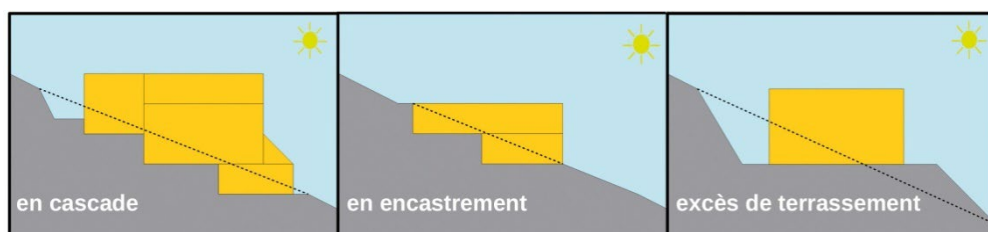
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ub 2.8.2 Implantation et volume :

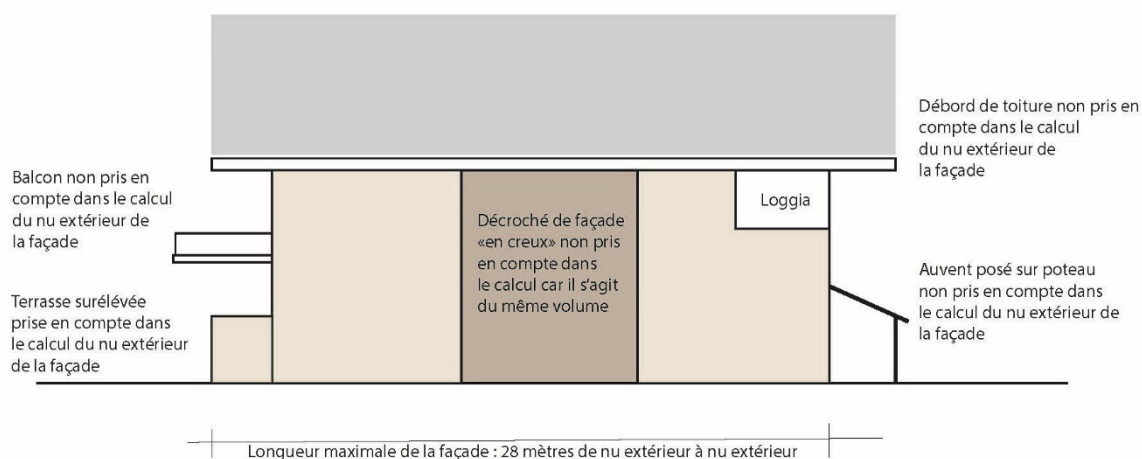
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrément), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.



La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur.



Ub 2.8.3 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, ...)

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

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.

Ub 2.8.4 - 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 peuvent être 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 faîtage de ladite construction.

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 en terre cuite 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 m², 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 toitures plates sont autorisées.

Ub 2.8.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, 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 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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.

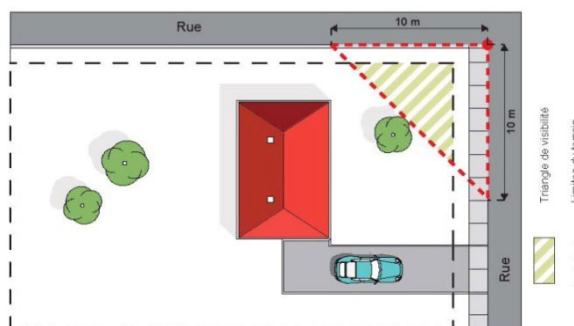
Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser 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.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité



Ub 2.8.6 – Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse d'une profondeur minimale de 2.20 mètres.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, et directement accessible depuis l'extérieur, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Ub 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le

blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 40 % de la surface de la parcelle est exigée.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera assuré par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements devront disposer d'un site de compostage collectif.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf; Annexe 1 en fin de règlement).

Merlons et murs acoustiques le long des voies : la hauteur sera définie par une étude technique acoustique.

Les cheminements et accès piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

Titre 3 : équipements et réseaux

Ub 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

Ub 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

Ub 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

Ub 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

Ub 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S \text{ projet} < 1\text{ha} ; Qf = 3L/s$$

$$\text{Si } S \text{ projet} \geq 1\text{ha} ; Qf = 5L/s/ha$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore,

brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Ub 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Ub 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE Uep

La zone urbaine Uep correspond au secteur destiné aux équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uep 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination de commerce et activité de service
- les constructions à destination des activités des secteurs secondaire et tertiaire
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les dépôts de toute nature.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, la construction d'annexes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière, et piscines est autorisée.

Uep 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par les dispositions de la Directive paysagère Salève, tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les orientations, principes et recommandations qui s'appliquent (Voir les documents cartographiques et écrits de la Directive paysagère du Salève dans le dossier n°5 intitulé « Pièces informatives du PLU »).

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uep 2.1 Mixité sociale

Sans objet.

Uep 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uep 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives.

Uep 2.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Uep 2.5 Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée.

Uep 2.6 Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé

Uep 2.7 Caractéristiques architecturales

Les caractéristiques architecturales ne sont pas réglementées.

Uep 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Les caractéristiques paysagères ne sont pas réglementées.

Titre 3 : équipements et réseaux

Uep 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

Uep 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

Uep 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

Uep 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

Uep 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Uep 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Uep 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE Uf

La zone urbaine Uf correspond au secteur des infrastructures ferroviaires.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uf 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du domaine ferroviaire.

Toute construction est interdite dans une bande de recul de 5 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbures et de 6 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport de gaz.

Uf 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uf 2.1 Mixité sociale

Sans objet.

Uf 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uf 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives.

Uf 2.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Uf 2.5 Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée.

Uf 2.6 Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé

Uf 2.7 Caractéristiques architecturales

Les caractéristiques architecturales ne sont pas réglementées.

Uf 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Les caractéristiques paysagères ne sont pas réglementées.

Titre 3 : équipements et réseaux**Uf 3.1 Dispositions concernant les accès**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

Uf 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

Uf 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

Uf 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

Uf 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filères Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S \text{ projet} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S \text{ projet} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10 ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Uf 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Uf 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE Uh

La zone urbaine Uh correspond aux secteurs des hameaux.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uh 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination de commerces de détail.
- les constructions à destination de commerce de gros.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination d'entrepôt.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les dépôts de toute nature.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, la construction d'annexes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière, et piscines est autorisée.

Uh 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les destinations artisanales sont autorisées sous réserve d'être exempts de nuisances excessives vis-à-vis de l'environnement résidentiel (trafic important de véhicules, bruit, odeur ...).

Dans les secteurs concernés par les dispositions de la Directive paysagère Salève, tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les orientations, principes et recommandations qui s'appliquent (Voir les documents cartographiques et écrits de la Directive paysagère du Salève dans le dossier n°5 intitulé « Pièces informatives du PLU »).

Rappel : dans les espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration. Dans les ripisylves, les coupes d'arbres sont limitées au strict besoin de l'entretien des cours d'eau.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uh 2.1 Mixité sociale

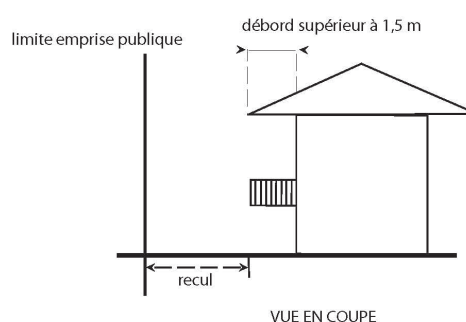
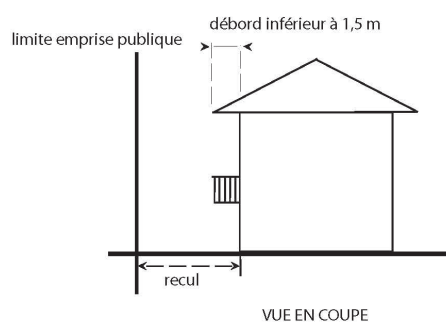
Dans le périmètre de mixité sociale reporté sur les documents graphiques, les programmes immobiliers collectifs de plus de 8 logements devront affecter un minimum de 25% de leur surface de plancher à la réalisation de logements sociaux, dont à minima 15% en locatif social (les 10% restants pourront être affectés à l'accession sociale).

Uh 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Uh 2.2.1 Modalité de calcul des reculs :

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, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.



Uh 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uh 2.2.3 Règles particulières :

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 faîtage est inférieure ou égale à 3,5 mètres et la longueur de façade concernée est inférieure à 8 mètres, avec une longueur cumulée des

façades limitée de 12 mètres, le recul minimum peut être ramené à 2 mètres. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

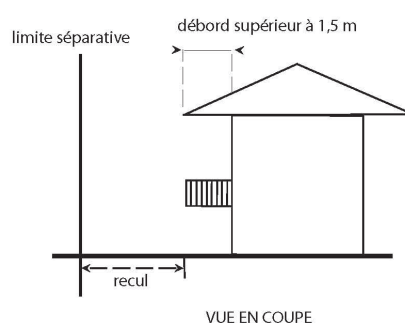
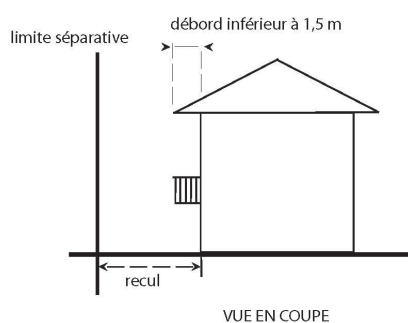
Les merlons et murs acoustiques le long des voies devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de la chaussée enrobée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

Uh 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

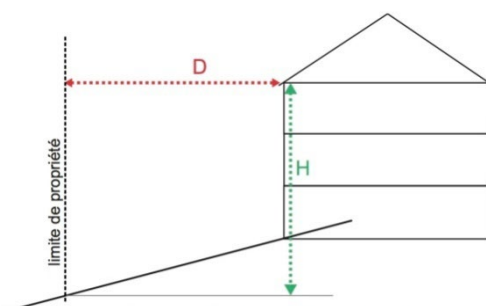
Uh 2.3.1 Modalité de calcul des reculs :

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.



Uh 2.3.2 Règles générales :

La distance (D) 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 différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Uh 2.2.3 Règles particulières :

Dans le cas de division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative interne entre deux lots.

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 dépassent 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 à une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Dans le cas d'implantation d'une construction non mitoyenne sur la limite séparative, c'est la limite du débord de toiture qui sera implantée à la verticale de la limite. De ce fait, la façade sera implantée avec un recul minimum de 0.5m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

Uh 2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction implantée sur une même propriété, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Cette règle s'applique aux constructions principales, les annexes ne sont pas concernées par la règle.

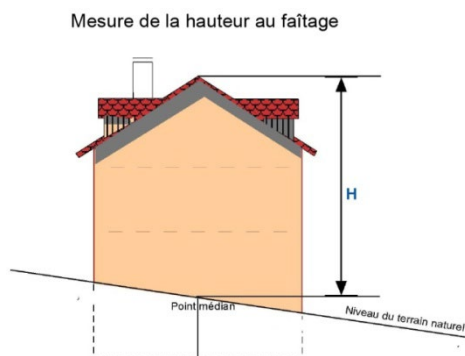
Uh 2.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20.

Uh 2.6 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre

comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Uh 2.6.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.

Uh 2.6.2 Règles particulières :

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% de l'emprise au sol 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.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Pour permettre l'isolation des toitures des bâtiments existants, la règle de hauteur peut être dépassée dans la limite de 50 cm.

Uh 2.7 Stationnement

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 logements locatifs financés 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 : 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
De plus, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements collectifs.
- 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 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables à l'exception des places handicapés.

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

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.

Uh 2.8 Caractéristiques architecturales

Uh 2.8.1 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. 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.

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.

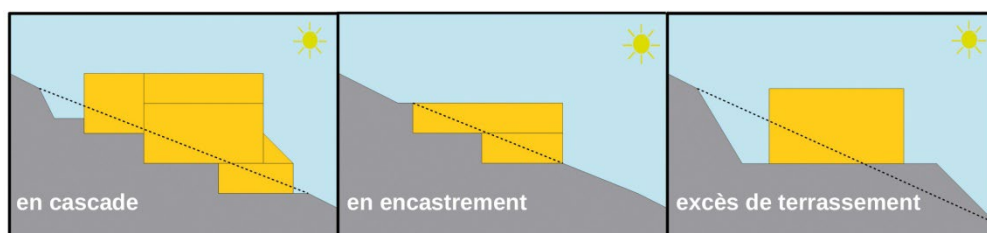
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Uh 2.8.2 Implantation et volume :

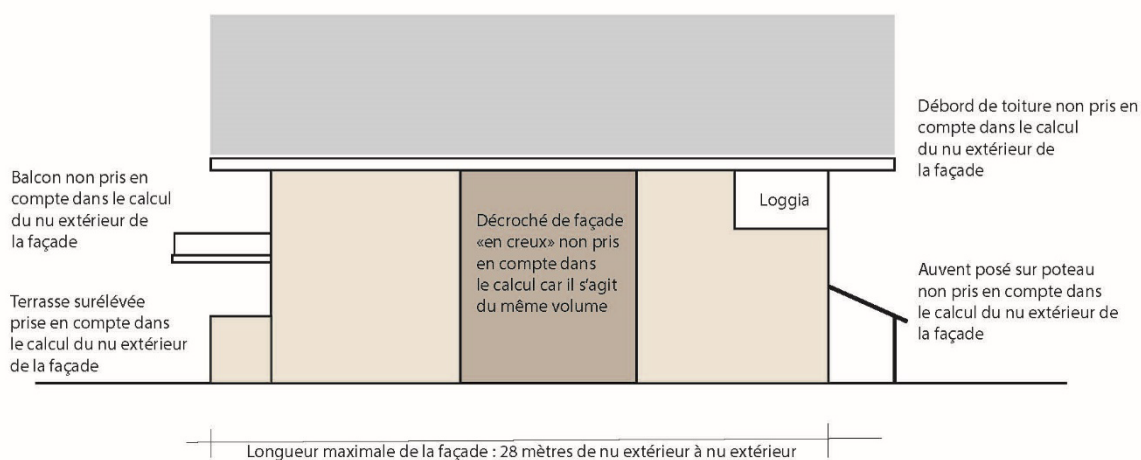
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.



La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur.



Uh 2.8.3 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, ...)

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

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.

Uh 2.8.4 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 peuvent être 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 ladite construction.

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 en terre cuite 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 m², 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 toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées sauf si une partie ou la totalité de la toiture est réservée au stationnement ou à un usage de terrasse accessible.

Uh 2.8.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, 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 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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.

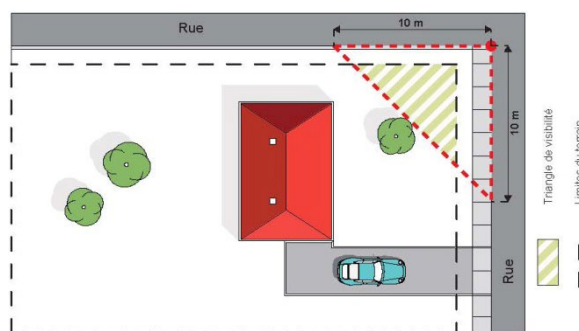
Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser 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.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



Uh 2.8.6 – Dispositions concernant le patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U

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, ...).

Aspect des façades :

- 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 les escaliers extérieurs doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- Les escaliers extérieurs, 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 vantail en plein cadre).
- L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

Aspect des toitures :

- 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 ainsi que les verrières et les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) ne devra pas dépasser 5 % de la surface totale de la toiture.
 - Les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Aspect des clôtures

- 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.

Uh 2.8.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse d'une profondeur minimale de 2.20 mètres.

Un local commun sera créé en rez-de-chaussée, et directement accessible depuis l'extérieur pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Uh 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de

soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 40 % de la surface de la parcelle est exigée.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera assuré par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements devront disposer d'un site de compostage collectif.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf; Annexe 1 en fin de règlement).

Merlons et murs acoustiques le long des voies : la hauteur sera définie par une étude technique acoustique.

Les cheminements et accès piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

Titre 3 : équipements et réseaux

Uh 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

Uh 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

Uh 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

Uh 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

Uh 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filères Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S \text{ projet} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S \text{ projet} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10 ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Uh 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Uh 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE Ut

La zone urbaine Ut correspond au secteur de la Technopole d'Archparc.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Ut 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination d'habitation, à l'exception des hébergements spécifiques comme les résidences étudiantes, les foyers de travailleurs ...
- les constructions à destination de commerces de gros.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les dépôts de toute nature.

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, la construction d'annexes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière, et piscines est autorisée.

Toute construction est interdite dans une bande de recul de 5 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbures et de 6 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport de gaz.

Ut 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les destinations de commerce de détail sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 500 m² de surface de vente.

Dans les secteurs concernés par les dispositions de la Directive paysagère Salève, tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les orientations, principes et recommandations qui s'appliquent (Voir les documents cartographiques et écrits de la Directive paysagère du Salève dans le dossier n°5 intitulé « Pièces informatives du PLU »).

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ut 2.1 Mixité sociale

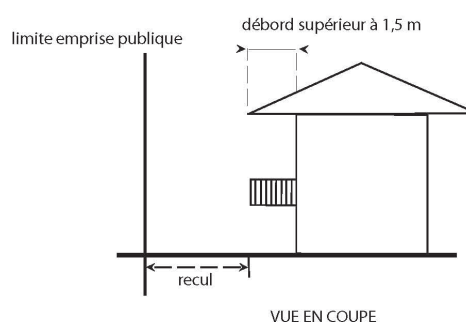
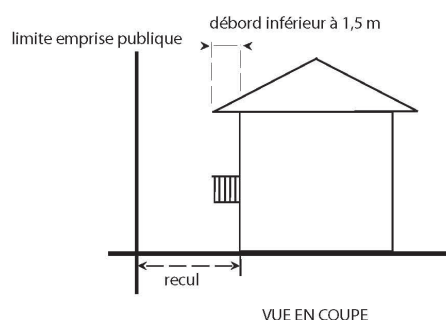
Sans objet.

Ut 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ut 2.2.1 Modalité de calcul des reculs :

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, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.



Ut 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18b.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ut 2.2.3 Règles particulières :

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.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

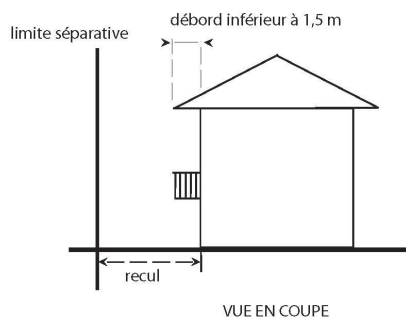
Les merlons et murs acoustiques le long des voies devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de la chaussée enrobée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

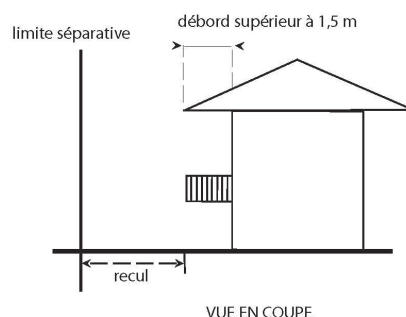
Ut 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Ut 2.3.1 Modalité de calcul des reculs :

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.



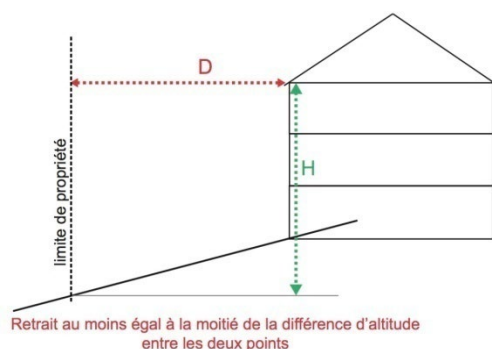
VUE EN COUPE



VUE EN COUPE

Ut 2.3.2 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 2 mètres si la parcelle contiguë est elle aussi classée en zone Ut. Dans les autres cas le recul minimum est porté à 5 mètres.



Ut 2.3.3 Règles particulières :

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

- 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'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

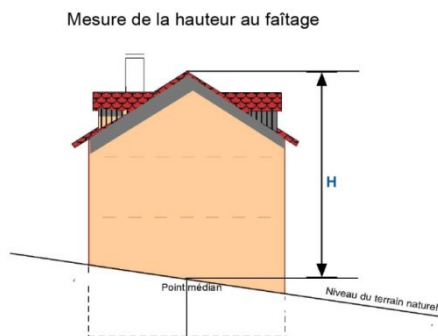
Ut 2.4 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol de chaque lot constructible doit être supérieur ou égal à 40 %.

Les surfaces dédiées à la trame verte structurante, localisée sur les OAP, n'est pas comptabilisée dans la surface d'assiette du calcul du CES.

Ut 2.5 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Ut 2.5.1 Règles générales :

La hauteur minimum est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 15 mètres.

Ut 2.5.2 Règles particulières :

Dans le cas d'incompatibilité démontrée avec le type d'activité envisagée, il sera possible de déroger à la règle de hauteur minimale fixée au paragraphe 2.5.1.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Pour permettre l'isolation des toitures des bâtiments existants, la règle de hauteur peut être dépassée dans la limite de 50 cm.

Ut 2.6 Stationnement

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.

Une étude spécifique déterminera les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux. Elle devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

On privilégiera la construction des parkings enterrés ou en RDC des bâtiments. Une proportion de stationnement de surface est autorisée dans la limite de 25% de l'emprise au sol du ou des bâtiments du projet. La construction de parking en silo est autorisée à condition que l'architecture s'harmonise avec l'environnement urbain.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables à l'exception des places handicapés.

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

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.

Ut 2.7 Caractéristiques architecturales

Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, 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 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

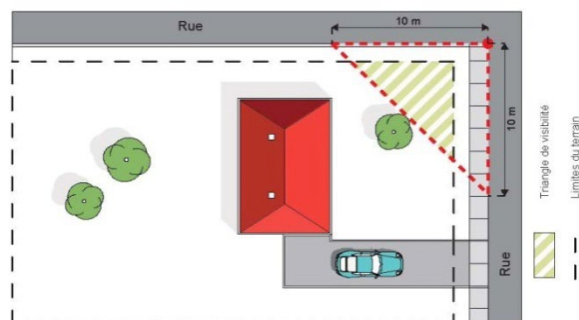
Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



Ut 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera assuré par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf; Annexe 1 en fin de règlement).

Merlons et murs acoustiques le long des voies : la hauteur sera définie par une étude technique acoustique.

Les cheminements et accès piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur ou égal à 20% de la surface de la parcelle et au minimum équivalent à la surface des stationnements en surface.

Les espaces verts seront plantés à raison d'1 arbre feuillu de haute tige (au moins 4m au moment de la plantation) pour 100 m² de surface de pleine terre.

Titre 3 : équipements et réseaux

Ut 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

Ut 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

Ut 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

Ut 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

Ut 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou

Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

Si $S_{\text{projet}} < 1\text{ha}$; $Q_f = 3\text{L/s}$

Si $S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha}$; $Q_f = 5\text{L/s/ha}$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Ut 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Ut 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE Uv

La zone urbaine Uv correspond au secteur du village d'Archamps (chef-lieu).

Uv Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uv 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination de commerce de gros.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination d'entrepôt.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les dépôts de toute nature.

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, la construction d'annexes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière, et piscines est autorisée.

Toute construction est interdite dans une bande de recul de 5 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbures et de 6 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport de gaz.

Uv 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les destinations artisanales sont autorisées sous réserve d'être exempts de nuisances excessives vis-à-vis de l'environnement résidentiel (trafic important de véhicules, bruit, odeur ...).

Tout projet situé dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), repéré et numéroté sur les documents graphiques, devra se reporter au document n°3 du PLU, intitulé « OAP », pour connaître les dispositions spécifiques qui peuvent être imposées sur le secteur.

Pour les bâtiments à caractère patrimonial, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U, le permis de démolir est instauré. La démolition partielle ou totale du bâtiment pourra être refusée.

En application de l'article L424-1-3° du C.U : dans le périmètre d'étude, repéré sur les documents graphiques (secteur du chemin des Grandes Vignes), et pour une durée maximale de 10 ans à compter de la publication de la décision de prise en considération du périmètre d'étude, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante) ainsi que les annexes et piscines sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par les dispositions de la Directive paysagère Salève, tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les orientations, principes et recommandations qui s'appliquent (Voir les documents cartographiques et écrits de la Directive paysagère du Salève dans le dossier n°5 intitulé « Pièces informatives du PLU »).

Rappel : dans les espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration. Dans les ripisylve les coupes d'arbres sont limitées au strict besoin de l'entretien des cours d'eau.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Uv Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uv 2.1 Mixité sociale

À l'intérieur des secteurs repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-15 du C.U, un pourcentage du programme de construction sera destiné à favoriser la mixité sociale :

- dans le secteur de l'OAP 2 : 35% du programme sera affecté à des logements sociaux.
- dans le secteur de l'OAP 3 : 100% du programme sera affecté à des logements sociaux.
- dans le secteur de l'OAP 4 : 30% du programme sera affecté à des logements sociaux.
- dans le secteur de l'OAP 6 : 25% du programme sera affecté à des logements sociaux.

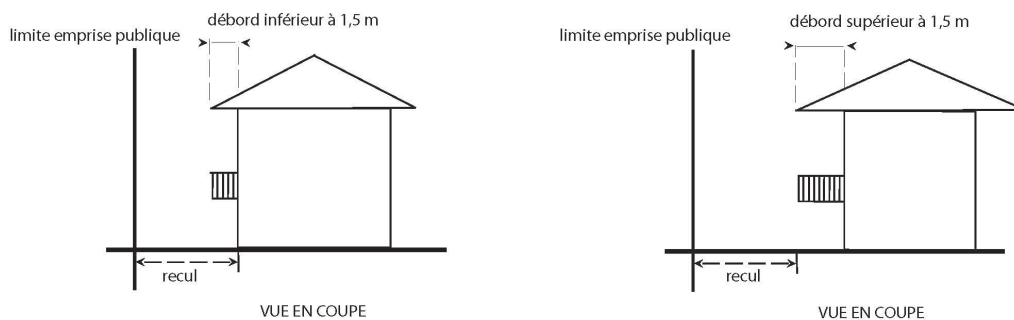
En dehors des secteurs couverts par des OAP : dans le périmètre de mixité sociale reporté sur les documents graphiques, les programmes immobiliers collectifs de plus de 8 logements devront affecter un minimum de 25% de leur surface de plancher à la réalisation de logements sociaux, dont à minima 15% en locatif social (les 10% restants pourront être affectés à l'accession sociale).

Uv 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Uv 2.2.1 Modalité de calcul des reculs :

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, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.



Uv 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uv 2.2.3 Règles particulières :

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.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

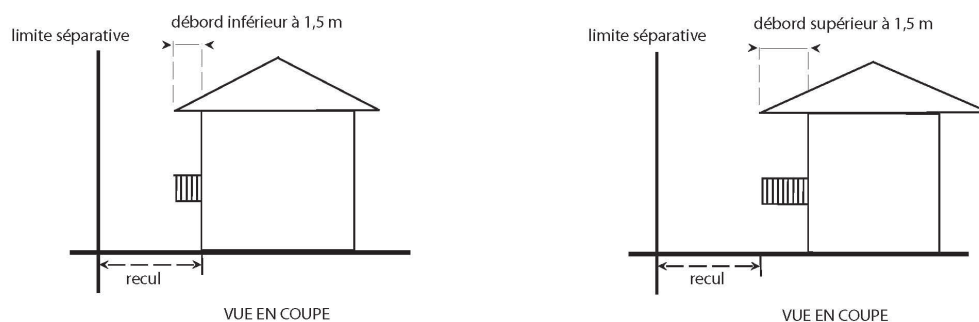
Les merlons et murs acoustiques le long des voies devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de la chaussée enrobée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

Uv 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Uv 2.3.1 Modalité de calcul des reculs :

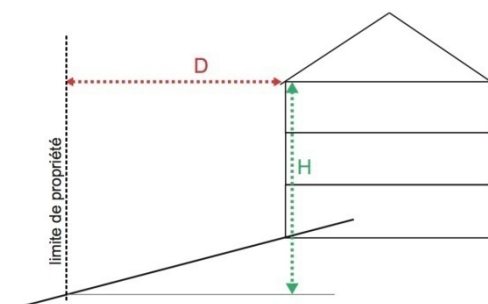
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation 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.



Uv 2.3.2 Règles générales :

La distance (D) 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 différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 m par rapport au cimetière (parcelles AC 40 et AC154).



Uv 2.3.3 Règles particulières :

Dans le cas de division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative interne entre deux lots.

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 dépassent 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 à une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Dans le cas d'implantation d'une construction non mitoyenne sur la limite séparative, c'est la limite du débord de toiture qui sera implantée à la verticale de la limite. De ce fait, la façade sera implantée avec un recul minimum de 0.5m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

Uv 2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction implantée sur une même propriété, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Cette règle s'applique uniquement aux constructions principales. Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

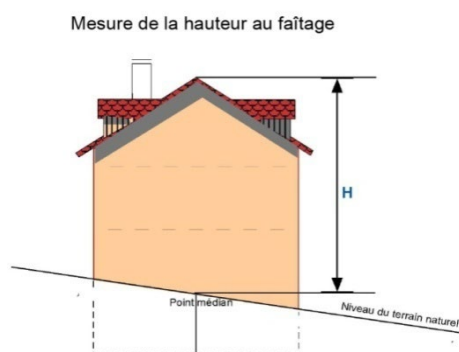
Uv 2.5 Emprise au sol des constructions

Sauf dans les périmètres des OAP où l'emprise au sol n'est pas réglementée, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- À 0,25 pour les parcelles nues et pour les opérations de renouvellement urbains par démolition-reconstruction.
- À 0,35 pour les terrains bâtis à la date de l'approbation du PLU.

Uv 2.6 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Uv 2.6.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

Uv 2.6.2 Règles particulières :

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% de l'emprise au sol 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.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Pour permettre l'isolation des toitures des bâtiments existants, la règle de hauteur peut être dépassée dans la limite de 50 cm.

Uv 2.7 Stationnement

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 logements locatifs 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 : 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
De plus, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements collectifs.
- 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 : 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 50 m² 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 m² de surface de plancher si la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m²
- 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 m².

- Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement et de formation, de recherche, de santé et autres équipements recevant du public : une étude spécifique sur les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.
- Dans les OAP2, OAP3, OAP4 et l'OAP6 : la totalité des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments. Seules les places de stationnement pour les visiteurs sont autorisées en surface : 1 place pour 5 logements.

Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables à l'exception des places handicapés.

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

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 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.

Uv 2.8 Caractéristiques architecturales

Uv 2.8.1 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. 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.

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.

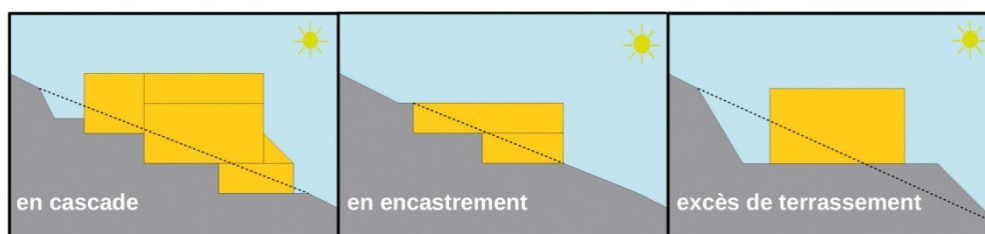
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Uv 2.8.2 Implantation et volume :

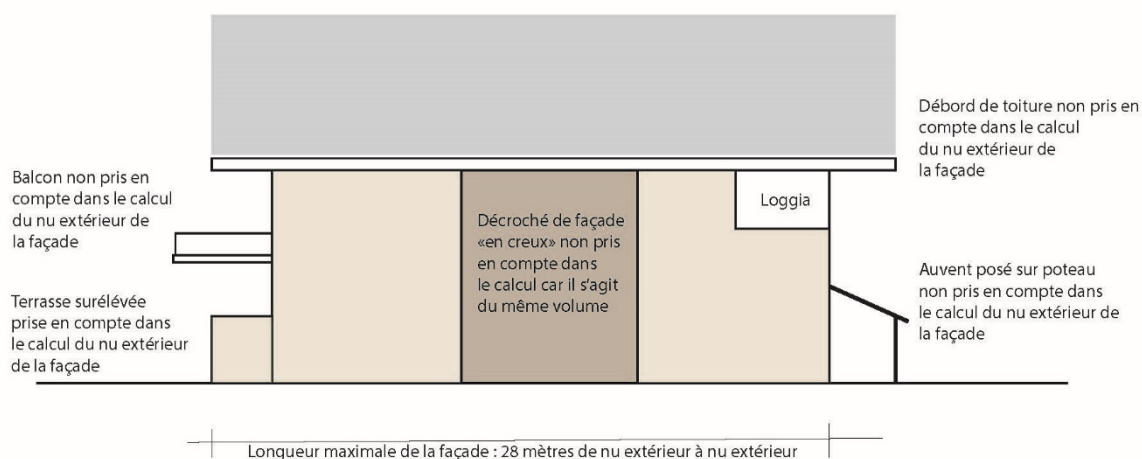
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrément), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.



La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur.



Uv 2.8.3 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, ...)

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

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.

Uv 2.8.4 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 faîtage. 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 faîtage de ladite 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 en terre cuite 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 m², l'emploi de matériaux autres que la tuile mais de teinte brun-rouge ou brune est autorisé

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Uv 2.8.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, 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 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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.

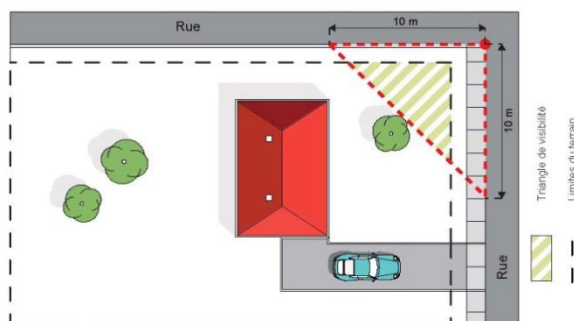
Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

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.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



Uv 2.8.6 – Dispositions concernant le patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U

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, ...).

Aspect des façades :

- 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 les escaliers extérieurs doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
 - Les escaliers extérieurs, 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 vantail en plein cadre).
- L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

Aspect des toitures :

- 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 ainsi que les verrières et les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) ne devra pas dépasser 5 % de la surface totale de la toiture.
 - Les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Aspect des clôtures

- 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.

Uv 2.8.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse d'une profondeur minimale de 2.20 mètres.

Un local commun sera créé en rez-de-chaussée, et directement accessible depuis l'extérieur, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Uv 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 40 % de la surface de la parcelle est exigée.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Dans les secteurs OAP : la totalité des besoins énergétiques seront couverts par des énergies renouvelables.

Hors secteurs OAP, au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera assuré par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements devront disposer d'un site de compostage collectif.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf; Annexe 1 en fin de règlement).

Merlons et murs acoustiques le long des voies : la hauteur sera définie par une étude technique acoustique.

Les cheminements et accès piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

Uv Titre 3 : équipements et réseaux

Uv 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

Uv 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

Uv 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

Uv 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

Uv 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10 ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Uv 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Uv 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE Ux

La zone urbaine Ux correspond au secteur des activités artisanales et commerciales.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Ux 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions nouvelles à destination d'habitation.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les dépôts de toute nature.

Ux 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par les dispositions de la Directive paysagère Salève, tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les orientations, principes et recommandations qui s'appliquent (Voir les documents cartographiques et écrits de la Directive paysagère du Salève dans le dossier n°5 intitulé « Pièces informatives du PLU »).

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux 2.1 Mixité sociale

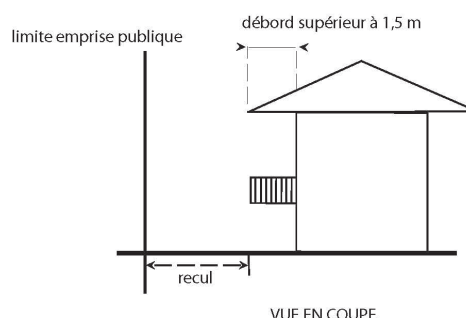
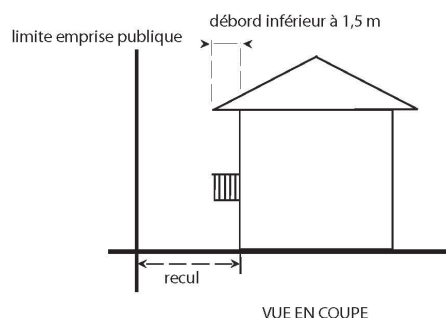
Sans objet.

Ux 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ux2.2.1 Modalité de calcul des reculs :

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, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.



Ux 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ux 2.2.3 Règles particulières :

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.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

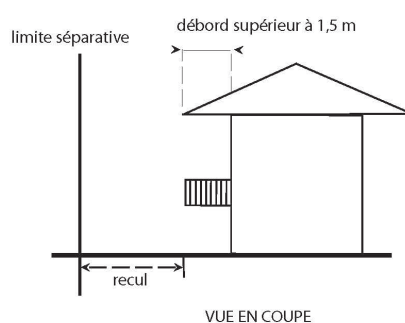
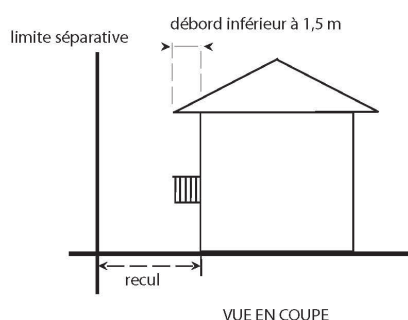
Les merlons et murs acoustiques le long des voies devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de la chaussée enrobée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

Ux 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

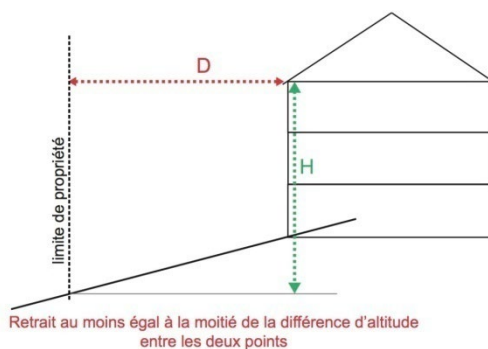
Ux 2.3.1 Modalité de calcul des reculs :

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.



Ux 2.3.2 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 2 mètres.



Ux 2.3.3 Règles particulières :

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

- 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'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

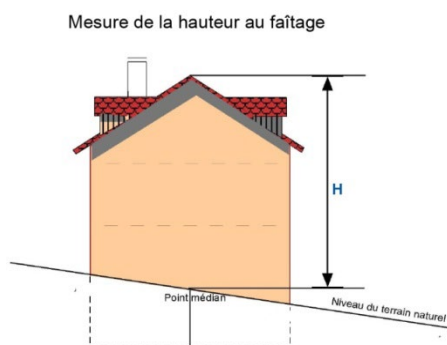
Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

Ux 2.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est non règlementée.

Ux 2.5 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Ux 2.5.1 Règles générales :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres.

Ux 2.5.2 Règles particulières :

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Pour permettre l'isolation des toitures des bâtiments existants, la règle de hauteur peut être dépassée dans la limite de 50 cm.

Ux 2.6 Stationnement

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.

Une étude spécifique sur les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

Modalités d'application :

Les places de stationnement pour les véhicules légers réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables à l'exception des places handicapés.

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.

Ux 2.7 Caractéristiques architecturales

Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

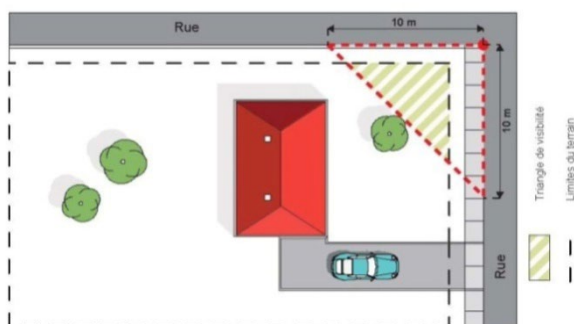
Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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 une hauteur maximale de 2 mètres.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



Ux 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera assuré par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf; Annexe 1 en fin de règlement).

Merlons et murs acoustiques le long des voies : la hauteur sera définie par une étude technique acoustique.

Les cheminements et accès piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur ou égal à 20%.

Titre 3 : équipements et réseaux

Ux 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

Ux 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

Ux 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

Ux 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

Ux 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement

pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Ux 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Ux 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE Uy

La zone urbaine Uy correspond au secteur des infrastructures autoroutières.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uy 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du domaine autoroutier.

Toute construction est interdite dans une bande de recul de 5 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbures et de 6 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport de gaz.

Uy 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uy 2.1 Mixité sociale

Sans objet.

Uy 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uy 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives.

Uy 2.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Uy 2.5 Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée.

Uy 2.6 Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé

Uy 2.7 Caractéristiques architecturales

Les caractéristiques architecturales ne sont pas réglementées.

Uy 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Les caractéristiques paysagères ne sont pas réglementées.

Titre 3 : équipements et réseaux**Uy 3.1 Dispositions concernant les accès**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

Uy 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

Uy 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

Uy 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

Uy 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions

définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S \text{ projet} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S \text{ projet} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10 ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Uy 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Uy 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE 1AUt

La zone à urbaniser 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur 1AUt correspond à la première phase d'extension d'Archparc.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

1AUt 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination d'habitation, à l'exception des hébergements spécifiques comme les résidences étudiantes, les foyers de travailleurs ...
- les constructions à destination de commerces de gros.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les dépôts de toute nature.

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, la construction d'annexes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière, et piscines est autorisée.

1AUt 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUt est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les destinations de commerce de détail sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 500 m² de surface de vente.

Dans les secteurs concernés par les dispositions de la Directive paysagère Salève, tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les orientations, principes et recommandations qui s'appliquent (Voir les documents cartographiques et écrits de la Directive paysagère du Salève dans le dossier n°5 intitulé « Pièces informatives du PLU »).

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUt 2.1 Mixité sociale

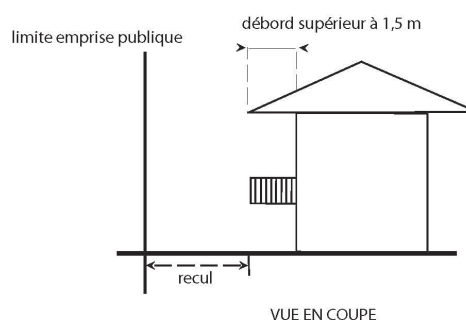
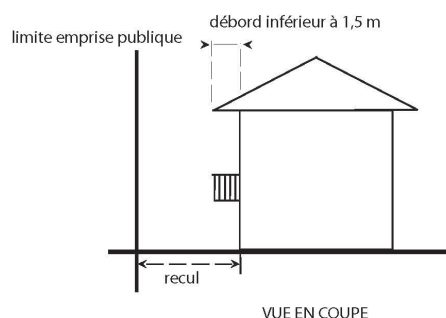
Sans objet.

1AUt 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1AUt 2.2.1 Modalité de calcul des reculs :

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, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.



1AUt 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18b.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

1AUt 2.2.3 Règles particulières :

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.

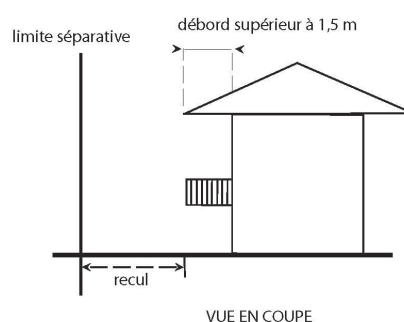
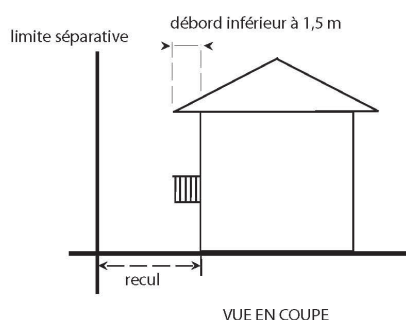
Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Les merlons et murs acoustiques le long des voies devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de la chaussée enrobée.

1Aut 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

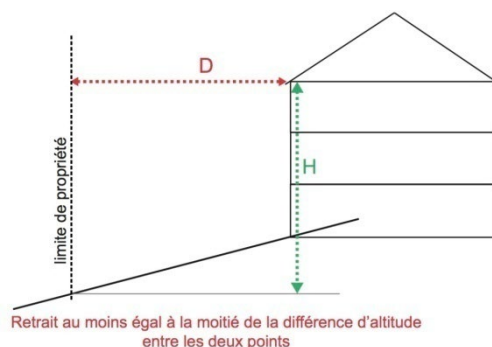
1Aut 2.3.1 Modalité de calcul des reculs :

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.



1Aut 2.3.2 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 2 mètres si la parcelle contiguë est elle aussi classée en zone 1Aut. Dans les autres cas le recul minimum est porté à 5 mètres.



1Aut 2.3.3 Règles particulières :

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

- 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'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

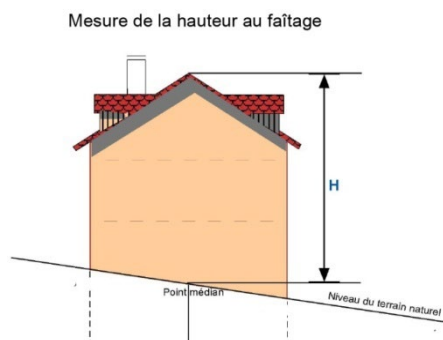
1Aut 2.4 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol de chaque lot constructible doit être supérieur ou égal à 40 %.

Les surfaces dédiées à la trame verte structurante, localisée sur les OAP, n'est pas comptabilisée dans la surface d'assiette du calcul du CES.

1Aut 2.5 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



1Aut 2.5.1 Règles générales :

La hauteur minimum est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 15 mètres.

1Aut 2.5.2 Règles particulières :

Dans le cas d'incompatibilité démontrée avec le type d'activité envisagée, il sera possible de déroger à la règle de hauteur minimale fixée au paragraphe 2.5.1.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

1Aut 2.6 Stationnement

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.

Une étude spécifique déterminera les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux. Elle devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

On privilégiera la construction des parkings enterrés ou en RDC des bâtiments. Une proportion de stationnement de surface est autorisée dans la limite de 25% de l'emprise au sol du ou des bâtiments du projet. La construction de parking en silo est autorisée à condition que l'architecture s'harmonise avec l'environnement urbain.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables à l'exception des places handicapés.

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

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.

1AUt 2.7 Caractéristiques architecturales**Aspect des clôtures :**

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, 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 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

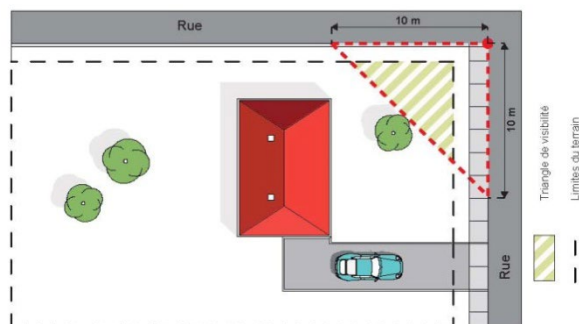
Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



1Aut 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera assuré par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf; Annexe 1 en fin de règlement).

Merlons et murs acoustiques le long des voies : la hauteur sera définie par une étude technique acoustique.

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur ou égal à 20% de la surface de la parcelle et au minimum équivalent à la surface des stationnements en surface.

Les espaces verts seront plantés à raison d'1 arbre feuillu de haute tige (au moins 4m au moment de la plantation) pour 100 m² de surface de pleine terre.

Les chemins piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

Titre 3 : équipements et réseaux

1AUt 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

1AUt 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

1Aut 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

1Aut 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

1Aut 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période

de retour 10ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

1Aut 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

1Aut 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE 1AUv

La zone à urbaniser 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur 1AUv correspond aux zones à urbaniser du village d'Archamps.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

1AUv 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination de commerce de gros.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination d'entrepôt.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les dépôts de toute nature.

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont protégés et inconstructibles. Toutefois, la construction d'annexes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière, et piscines est autorisée.

Toute construction est interdite dans une bande de recul de 5 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbures et de 6 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport de gaz.

1AUv 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUv est autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les destinations artisanales sont autorisées sous réserve d'être exemptes de nuisances excessives vis-à-vis de l'environnement résidentiel (trafic important de véhicules, bruit, odeur ...).

Tout projet situé dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), repéré et numéroté sur les documents graphiques, devra se reporter au document n°3 du PLU, intitulé « OAP », pour connaître les dispositions spécifiques qui peuvent être imposées sur le secteur.

Pour les bâtiments à caractère patrimonial, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U, le permis de démolir est instauré. La démolition partielle ou totale du bâtiment pourra être refusée.

Dans les secteurs concernés par les dispositions de la Directive paysagère Salève, tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les orientations, principes et recommandations qui s'appliquent (Voir les documents cartographiques et écrits de la Directive paysagère du Salève dans le dossier n°5 intitulé « Pièces informatives du PLU »).

Rappel : dans les espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration. Dans les ripisylve les coupes d'arbres sont limitées au strict besoin de l'entretien des cours d'eau.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUv 2.1 Mixité sociale

À l'intérieur des secteurs repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-15 du C.U, un pourcentage du programme de construction sera destiné à favoriser la mixité sociale :

- dans le secteur de l'OAP 1 : 35% du programme sera affecté à des logements sociaux comportant au minimum 20% de logements locatifs sociaux (les 15% restant pourront être affectés à l'accession sociale sous forme de BRS).
- dans le secteur de l'OAP 5 : 50% du programme sera affecté à des logements sociaux.
- dans le secteur de l'OAP 7 : 25% du programme sera affecté à des logements sociaux.

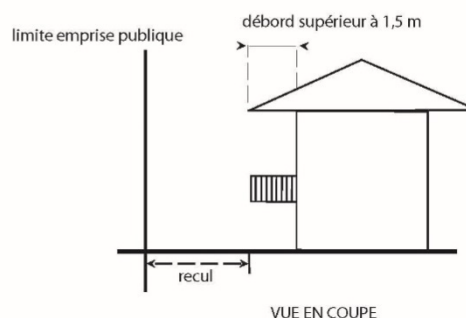
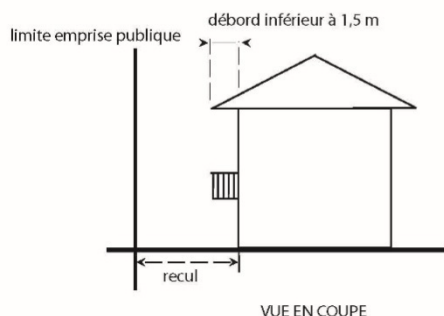
En dehors des secteurs couverts par des OAP : dans le périmètre de mixité sociale reporté sur les documents graphiques, les programmes immobiliers collectifs de plus de 8 logements devront affecter un minimum de 25% de leur surface de plancher à la réalisation de logements sociaux, dont à minima 15% en locatif social (les 10% restants pourront être affectés à l'accession sociale).

1AUv 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1AUv 2.2.1 Modalité de calcul des reculs :

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, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.



1AUv 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

1AUv 2.2.3 Règles particulières :

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.

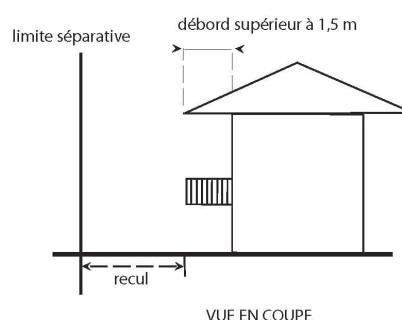
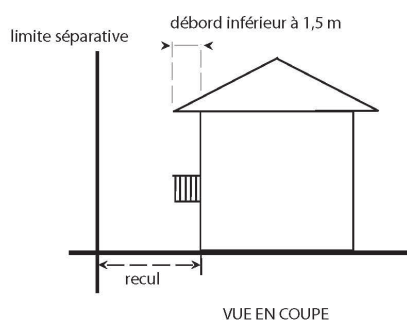
Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Les merlons et murs acoustiques le long des voies devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de la chaussée enrobée.

1AUv 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

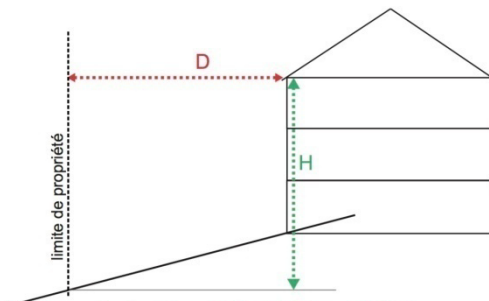
1AUv 2.3.1 Modalité de calcul des reculs :

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.



1AUv 2.3.2 Règles générales :

La distance (D) 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 différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



1AUv 2.3.3 Règles particulières :

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 faîtiage, et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépassent 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 à une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Dans le cas d'implantation d'une construction non mitoyenne sur la limite séparative, c'est la limite du débord de toiture qui sera implantée à la verticale de la limite. De ce fait, la façade sera implantée avec un recul minimum de 0.5m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

1AUv 2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction implantée sur une même propriété, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

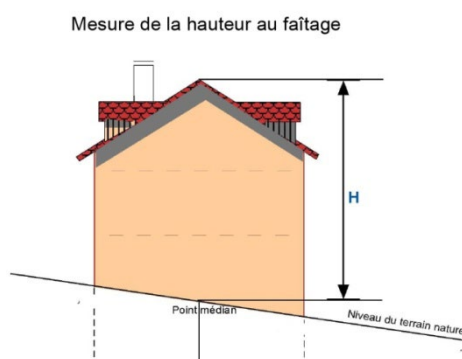
Cette règle s'applique uniquement aux constructions principales. Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

1AUv 2.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.25.

1AUv 2.6 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



1AUv 2.6.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

1AUv 2.6.2 Règles particulières :

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% de l'emprise au sol des constructions pour éviter la monotonie des volumes construits.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

1AUv 2.7 Stationnement

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 logements locatifs financées par un prêt aidé de l'État, 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 : 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
De plus, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements collectifs.
- 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 :
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 50 m² 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 m² de surface de plancher si la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m²
 - 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 m².
- Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement et de formation, de recherche, de santé et autres équipements recevant du public : une étude spécifique sur les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.
- Dans les OAP1 à OAP5 et l'OAP7 : la totalité des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments. Seules les places de stationnement pour les visiteurs sont autorisées en surface : 1 place pour 5 logements.

Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables à l'exception des places handicapés.

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

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.

1AUv 2.8 Caractéristiques architecturales

1AUv 2.8.1 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. 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.

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.

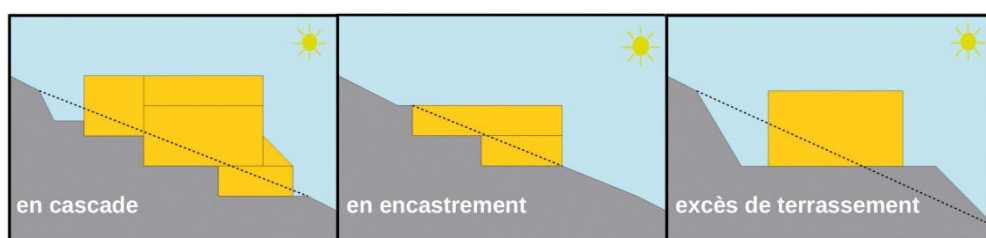
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

1AUv 2.8.2 Implantation et volume :

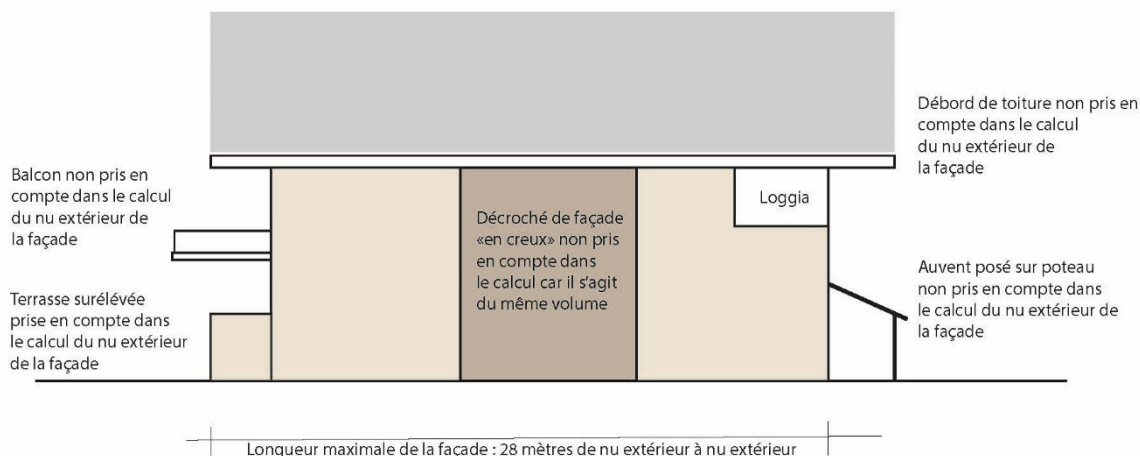
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'encochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.



1AUv 2.8.3 Aspect des façades :



La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur.

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, ...)

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

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.

1AUv 2.8.4 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 faîtage. 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 faîtage de ladite 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 en terre cuite 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 m², l'emploi de matériaux autres que la tuile mais de teinte brun-rouge ou brune est autorisé

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

1AUv 2.8.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

À ce titre, 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 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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.

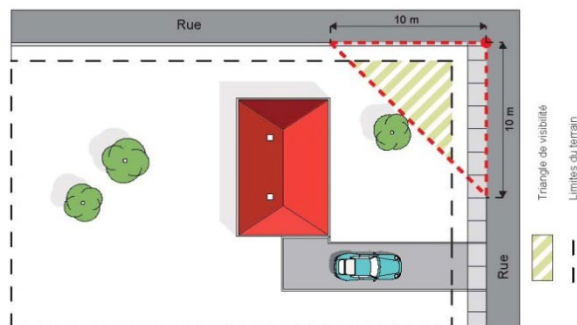
Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

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.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



1AUv 2.8.6 – Dispositions concernant le patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U

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, ...).

Aspect des façades :

- 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 les escaliers extérieurs doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
 - Les escaliers extérieurs, 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 vantail en plein cadre).

- L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

Aspect des toitures :

- 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 ainsi que les verrières et les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) ne devra pas dépasser 5 % de la surface totale de la toiture.
- Les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Aspect des clôtures

- 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.

1AUv 2.8.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse d'une profondeur minimale de 2.20 mètres.

Un local commun sera créé en rez-de-chaussée, et directement accessible depuis l'extérieur pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

1AUv 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 40 % de la surface de la parcelle est exigée.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Dans les secteurs OAP : la totalité des besoins énergétiques seront couverts par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements devront disposer d'un site de compostage collectif.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf; Annexe 1 en fin de règlement).

Merlons et murs acoustiques le long des voies : la hauteur sera définie par une étude technique acoustique.

Les cheminements et accès piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

Titre 3 : équipements et réseaux

1AUv 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

1AUv 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

1AUv 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

1AUv 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

1AUv 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

Si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

Si S projet ≥ 1ha ; Qf = 5L/s/ha

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

1AUv 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

1AUv 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE 2AU

La zone à urbaniser 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification du PLU.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

2AU 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Toutes constructions, installations et occupation du sol sont interdite, à l'exception :

- des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

2AU 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur du site.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à une modification du PLU dès lors que les équipements d'infrastructure nécessaires à sa viabilisation seront programmés ou réalisés. L'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°9).

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Titre 3 : équipements et réseaux

Non réglementé

ZONE A

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- le secteur Ap destiné à préserver le caractère paysager remarquable.***
- le secteur Aa destiné aux activités agro-pastorales des alpages de la montagne du Salève***

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

A 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Dans la zone A :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions concourant à la production d'énergie (ex: méthaniseur ...).

Toute construction est interdite dans une bande de recul de 5 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbures et de 6 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport de gaz.

Dans la zone Ap :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- des serres maraîchères et des tunnels agricoles.

Dans la zone Aa et Aa-n :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions destinées à l'exercice d'une activité pastorale d'alpage.
- des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions concourant à la production d'énergie (ex: méthaniseur ...).
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux), ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Dans les zones humides (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

L'index "ps" identifie les secteurs de pelouse sèche (Ap-ps). Toute installation, équipement ou occupation des sols doit prendre en compte et préserver les caractéristiques du milieu.

L'index "n" identifie les secteurs "natura 2000" (Ap-n / Aa-n). Toute installation, équipement ou occupation des sols doit prendre en compte et préserver les caractéristiques du milieu.

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont protégés. Sauf pour motif sanitaire, la coupe et l'abattage des arbres est interdit.

Dans les secteurs de protection des périmètres de captage d'eau potable (repérés par une trame sur les plans de zonage) : les installations et ouvrages autorisés respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral.

A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé (avec ou sans création de surface de plancher). Une seule extension de 30% de la surface de plancher existante est autorisée, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m² et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Pour les bâtiments repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition d'être destiné à un usage d'habitation et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les logements de fonction liés à l'exercice d'une activité agricole sont interdits, toutefois un local de gardiennage d'une surface de plancher inférieur à 40 m² peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation.

Les exhaussements et les affouillements de sol, sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
- et à l'exception de ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à

cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

A 1.3 Dans le secteur Aa-n, correspondant aux alpages du plateau sommital du Salève, les dispositions de la directive paysagère s'appliquent (voir pièces informatives du PLU - Doc. n°6). Sont autorisés sous condition :

- les bâtiments nécessaires à l'activité pastorale, à condition d'être Implantés sur les alpages les moins perçus ou à proximité Immédiate des bâtiments existants, dans un souci d'intégration paysagère.
- l'extension limitée de la surface de plancher des bâtiments d'alpage (repérés sur le plan de la directive paysagère) est autorisé à condition d'être destiné à un usage pastoral ou à un projet intercommunal de mise en valeur de l'ensemble du massif, compatible avec l'usage pastoral du plateau sommital. La transformation de l'aspect extérieur des constructions devra être limitée.
- l'extension limitée des bâtiments existants à usage d'activité commerciale est autorisée, notamment pour améliorer leur insertion paysagère.
- l'extension limitée de la surface de plancher des autres constructions existantes est autorisée à condition d'être effectuée dans le cadre d'un projet intercommunal de mise en valeur de l'ensemble du massif et d'être compatible avec l'usage pastoral du plateau sommital.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

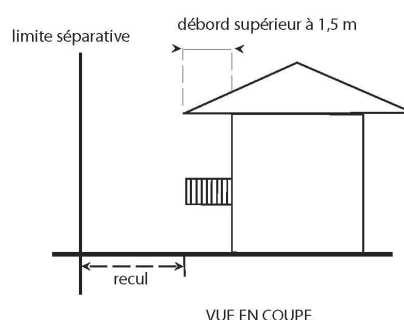
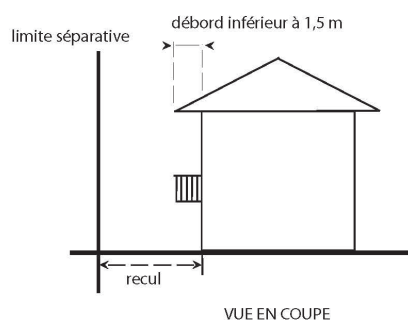
A 2.1 Mixité sociale

Sans objet.

A 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul des reculs :

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.



Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute A40,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18b.
- 18 mètres par rapport à l'axe de la RD145.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, 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.

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.

Règles particulières :

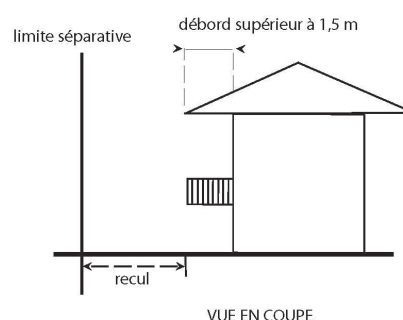
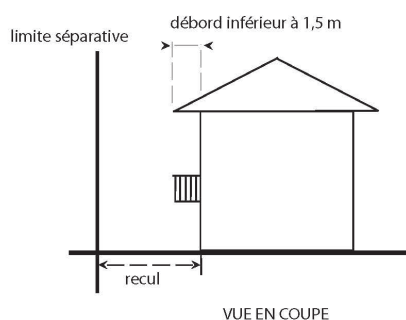
Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospectes ne sont pas respectés.

A 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

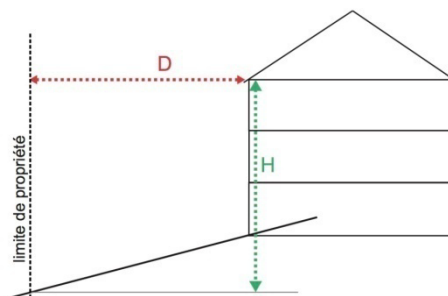
Modalité de calcul des reculs :

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.



Règles générales :

La distance (D) 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 différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



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, calculé par rapport au bord du bassin.

Règles particulières :

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Dans le cas d'implantation d'une construction non mitoyenne sur la limite séparative, c'est la limite du débord de toiture qui sera implantée à la verticale de la limite. De ce fait, la façade sera implantée avec un recul minimum de 0.5m.

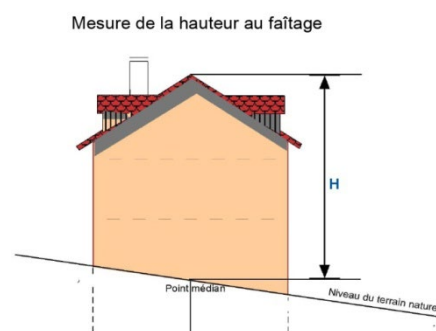
Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

A 2.4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

A 2.5 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



A 2.5.1 Règles générales :

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres.

Pour les constructions techniques à destination agricole, la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres.

A 2.5.2 Règles particulières :

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Pour permettre l'isolation des toitures des bâtiments existants, la règle de hauteur peut être dépassée dans la limite de 50 cm.

A 2.6 Stationnement

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.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont au moins une place couverte et une aménagée sur la parcelle hors clôture. Pour l'habitat collectif : au minimum 50% des places couvertes ne seront pas closes.
- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre

Modalités d'application :

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.

A 2.7 Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation

A 2.7.1 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. 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.

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.

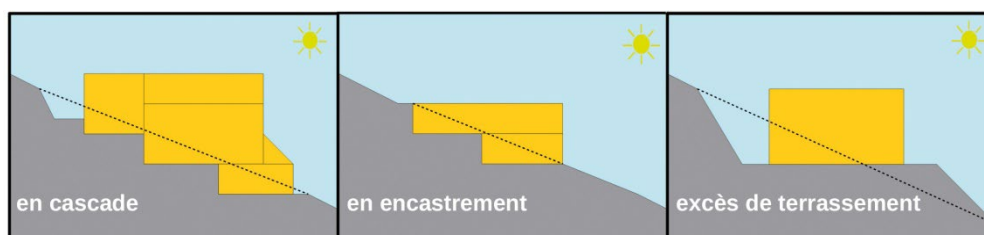
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A 2.7.2 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.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.



A 2.7.3 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, ...)

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

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.

A 2.7.4 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 faîtage de ladite 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 en terre cuite 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 m², l'emploi de matériaux autres que la tuile mais de teinte brun-rouge ou brune est autorisé

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

A 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, 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 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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.

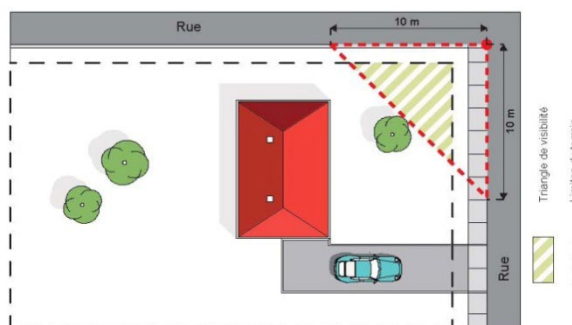
Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

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.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



A 2.7.6 – Dispositions concernant le patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U

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, ...).

Aspect des façades :

- 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 les escaliers extérieurs doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- Les escaliers extérieurs, 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 vantail en plein cadre).
- L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

Aspect des toitures :

- 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 ainsi que les verrières et les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) ne devra pas dépasser 5 % de la surface totale de la toiture.
 - Les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Aspect des clôtures

- 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.

A 2.8 Caractéristiques architecturales des constructions techniques à destination agricole

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, agglos...) est interdit sur les façades extérieures.

A 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable, sauf contraintes techniques.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf. Annexe 1 en fin de règlement).

Titre 3 : équipements et réseaux

A 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

A 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

A 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

A3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

A 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

A 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

A 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE N

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- *la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *leur caractère d'espaces naturels ;*
- *la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

N 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions concourant à la production d'énergie (ex : méthaniseur ...).

Toute construction est interdite dans une bande de recul de 5 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbures et de 6 mètres par rapport à l'axe des canalisations de transport de gaz.

Dans les zones humides (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

L'index "n" identifie les secteurs "Natura 2000"(N-n). Toute installation, équipement ou occupation des sols doit prendre en compte et préserver les caractéristiques du milieu.

Les espaces verts, vergers, arbres isolés et haies qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont protégés. Sauf pour motif sanitaire, la coupe et l'abattage des arbres est interdit.

Dans les secteurs de protection des périmètres de captage d'eau potable (repérés par une trame sur les plans de zonage) : les installations et ouvrages autorisés respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral.

N 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé (avec ou sans création de surface de plancher). Une seule extension de 30% de la surface de plancher existante est autorisée, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m² et qu'elles soient implantées à une distance

inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Pour les bâtiments repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition d'être destiné à un usage d'habitation et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les exhaussements et les affouillements de sol, sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
- et à l'exception de ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Dans le secteur NI :

Les installations et équipements nécessaires à la pratique du sport et des loisirs de plein air sont autorisés.

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan de Prévention des Risques Naturels » - PPR- approuvé le 03 mai 1999, modifié le 11 avril 2018), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

« Trame graphique en pointillé lâche » : Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

« Trame graphique en pointillé dense » : Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer aux PPR joint dans les annexes du PLU (document 5).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

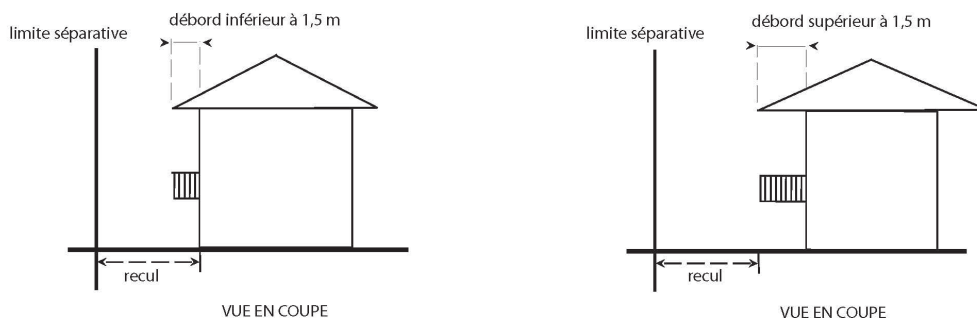
N 2.1 Mixité sociale

Sans objet.

N 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

N 2.2.1 Modalité de calcul des reculs :

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.



N 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute A40,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18b.
- 18 mètres par rapport à l'axe de la RD145.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, 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.

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.

N 2.2.3 Règles particulières :

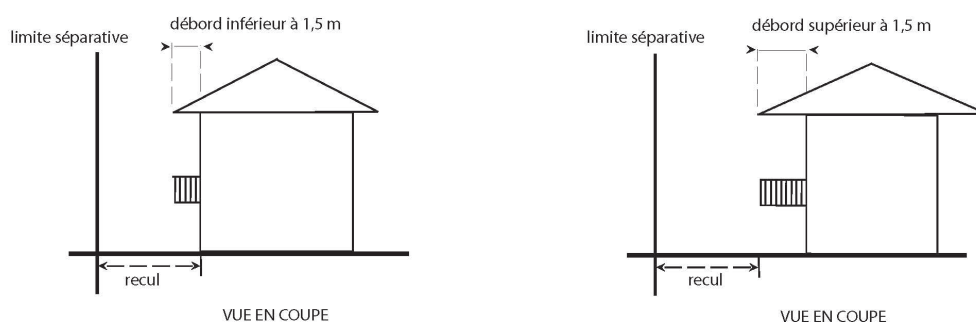
Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

N 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

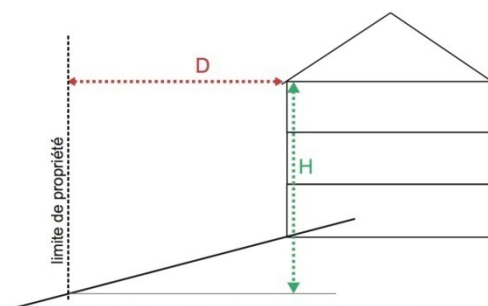
N 2.3.1 Modalité de calcul des reculs :

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.



N 2.3.2 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



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, calculé par rapport au bord du bassin.

N 2.3.3 Règles particulières :

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Dans le cas d'implantation d'une construction non mitoyenne sur la limite séparative, c'est la limite du débord de toiture qui sera implantée à la verticale de la limite. De ce fait, la façade sera implantée avec un recul minimum de 0.5m.

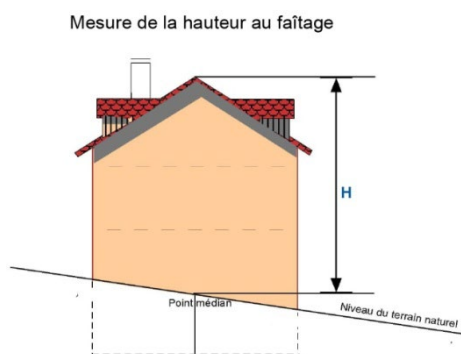
Pour les bâtiments existants, les isolations extérieures, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sont autorisées même si les prospects ne sont pas respectés.

N 2.4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

N 2.5 Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



N 2.5.1 Règles générales :

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres.

N 2.5.2 Règles particulières :

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Pour permettre l'isolation des toitures des bâtiments existants, la règle de hauteur peut être dépassée dans la limite de 50 cm.

N 2.6 Stationnement

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.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont au moins une place couverte et une aménagée sur la parcelle hors clôture. Pour l'habitat collectif : au minimum 50% des places couvertes ne seront pas closes.
- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre

Modalités d'application :

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.

N 2.7 Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation

N 2.7.1 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. 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.

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.

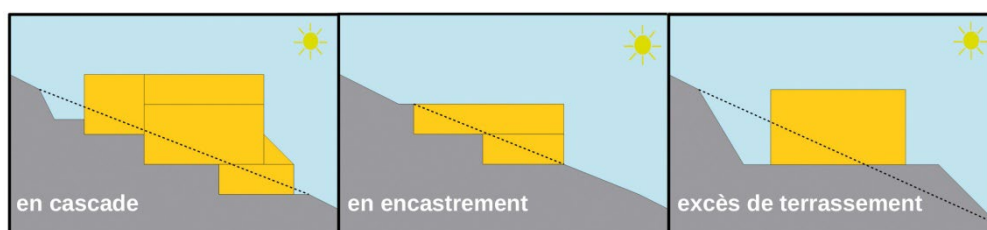
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

N 2.7.2 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.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'encrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.



N 2.7.3 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, ...)

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

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.

N 2.7.4 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 faîtage. 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 faîtage de ladite 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 en terre cuite 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 m², l'emploi de matériaux autres que la tuile mais de teinte brun-rouge ou brune est autorisé

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

N 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, 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 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 référera 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 éléments de clôture sous forme de plaque ajourée sont interdits.

L'aspect des portails n'est pas réglementé.

La couleur des clôtures et portails sera choisie dans les couleurs suivantes : gris anthracite, vert sombre, brun, rouille.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20cm/20cm seront réservées dans la clôture tous les 10 mètres.

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.

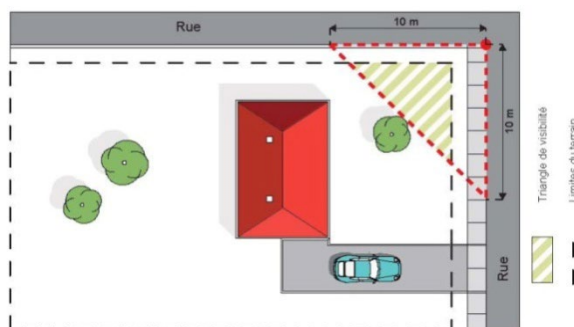
Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser 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.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



N 2.7.6 – Dispositions concernant le patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U

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, ...).

Aspect des façades :

- 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 les escaliers extérieurs doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- Les escaliers extérieurs, 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 vantail en plein cadre).
- L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

Aspect des toitures :

- 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 ainsi que les verrières et les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) ne devra pas dépasser 5 % de la surface totale de la toiture.
- Les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Aspect des clôtures

- 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.

N 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable, sauf contraintes techniques.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les plantations seront choisies parmi les espèces listées dans la charte végétale de la CCG (Cf; Annexe 1 en fin de règlement).

Titre 3 : équipements et réseaux

N 3.1 Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. 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, 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.

N 3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

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 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

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

La largeur minimum de chaussée indiquée sur les documents graphiques devra être respectée.

N 3.3 Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque le schéma de l'annexes sanitaire confirme la desserte de la zone. A défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

N 3.4 Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

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.

N 3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux),
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\text{Si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s}$$

$$\text{Si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 5\text{L/s/ha}$$

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10ans.

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

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

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

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.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement

pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

N 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

N 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

PLU d'ARCHAMPS – Règlement écrit – 28/11/2024

[illegible]