D E P A R T E M E N T D E L A
H A U T E - S A V O I E

MONNETIER-MORNEX

R E V I S I O N D U P L A N L O C A L
D ' U R B A N I S M E

REGLEMENT

Territoires
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement
L'astrolabe - Park Nord Annecy
74370 METZ-TESSY
Tél : 04 50 10 32 76 - Fax : 04 50 10 32 77
Courriel : agence@territoires-urba.com

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2014, approuvant le projet de révision du PLU de Monnetier-Mornex.

Le Maire,
P. MAUME.

PIÈCE N°5

SOMMAIRE

PREAMBULE **p.3**

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" **p.5**

- **Zone U,** dont : **p.6**
  - **les secteurs urbanisés réglementés au titre de l'article L 123-1-5.7° du CU,** et délimités par un périmètre au titre de l'article R 123-11.h du CU au document graphique du PLU
  - les secteurs **Uc et Up**
- **Zone UE,** dont les secteurs **UEf et UEr** **p.22**
- **Zone UX,** à vocation dominante d'activités économiques **p.32**

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU" **p.42**

- **Zone 1AU,** composée de secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation **p.43**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" **p.56**

- **Zone A,** dont : **p.57**
  - **les secteurs à vocation agricole réglementés au titre de l'article L 123-1-5.7° du CU** au règlement du PLU**, et délimités par un périmètre au titre des articles R 123-11.i et/ou R 123-11.h du CU** au document graphique du PLU, sensibles sur le plan écologique et/ou paysager,
  - **les secteurs Ab et Ab1,** de gestion du bâti diffus au sein des espaces agricoles
  - **le secteur Ar,** ayant vocation à être réhabilité en espace agricole

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" **p.68**

- **Zone N,** dont: **p.69**
  - **les secteurs naturels règlementés au titre de l'article L 123-1-5.7° du CU** au règlement, **et délimités par un périmètre au titre des articles R 123-11.i et/ou R 123-11.h du CU** au document graphique du PLU, sensibles sur le plan écologique et/ou paysager,
  - **les secteurs Nb et Nb1,** de gestion du bâti diffus au sein des espaces naturels
  - **les secteurs Nbe et Nbea,** de gestion des équipements collectifs existants
  - **le secteur Nbg,** de gestion de l'activité golfique
  - **le secteur Ne,** de gestion et de confortement des équipements sportifs et de loisirs de plein air
  - **le secteur Nbd,** correspondant à l'ancienne décharge

PREAMBULE

En référence à l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monnetier-Mornex comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du CU, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

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

- le **rapport de présentation** du PLU de Monnetier-Mornex, pièce n°2.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°3.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), soit thématiques, soit portant sur les espaces opérationnels propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°4.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement, pièce n°5, s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Monnetier-Mornex.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au document graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application des articles L. 123.1.5.8° et L 123.2.c du CU. L'emplacement réservé est délimité au titre de l'article R.123-11.d par un quadrillage rouge sur le document graphique du PLU (pièce n°1-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU.
- Les éléments de paysage, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :
  - les éléments bâtis traditionnels sont identifiés au document graphique du PLU par un trait continu brun rouge entourant la ou le groupement de constructions traditionnelles considérés,
  - les espaces boisés non classés et les éléments végétaux ponctuels du paysage (haies, alignements d'arbres, bosquets…) sont identifiés au document graphique du PLU par une succession de points vert tendre, ou une trame de points vert tendre.
  - les espaces agricoles et naturels sensibles du point de vue du paysage et/ou de l'écologie sont identifiés au document graphique du PLU par un trait continu jaune délimitant les secteurs considérés,
  - les cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, identifiés au document graphique du PLU sous forme de traits continus bleus.

- Les espaces agricoles, naturels et/ou urbanisés contribuant et/ou localisés au sein de corridors écologiques, délimités au titre de l'article R.123.11.i et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, identifiés au document graphique du PLU par une trame hachurée verte claire.

Sont reportés dans un document graphique annexe du PLU (pièce n°1-2) au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du CU, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (article L. 211-1 du CU), lesquels sont identifiés par une trame jaune clair,
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres délimités en application du L. 571-10 du Code de l'Environnement, lesquels sont identifiés par une trame hachurée violette.
- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb, qui concerne l'ensemble de la commune.
- Le périmètre des zones à risques de sismicité, qui concerne l'ensemble de la commune.
- les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 du CU, relatif au permis de démolir, lesquels sont identifiés par un trait continu brun rouge.
- les sites archéologiques recensés.

La commune de Monnetier-Mornex est couverte par un Plan d'Exposition aux Risques (PER) et un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) joints au PLU (pièce n°8) auxquels il convient de se référer.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE U

ARTICLE LIMINAIRE

La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Au sein de la zone U, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **des secteurs Uc,** correspondant aux chefs-lieux de Mornex et de Monnetier, au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites,
- **des secteurs Up,** à vocation de gestion et de développement limité de l'urbanisation, dans l'objectif du maintien d'un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés, et de l'intérêt paysager et/ou écologique des secteurs considérés.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU),** qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

  Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :
  - préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux ou liés à l'histoire du développement de la commune,
  - favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,

  En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des tènements fonciers arborés (petits parcs habités ou non…) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **au titre de l'article L.123.1.5.16° du CU,** un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce en fonction de l'importance de l'opération envisagée.
- **Des cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°0 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.U OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme (CU), qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,

Uniquement dans la zone U et les secteurs Up :

- les constructions et installations à usage de commerce.

Uniquement dans les secteurs Up :

- les constructions et installations à usage d'artisanat.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Uniquement dans les cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- toutes constructions, installations et plantations nouvelles susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

Article.2.U OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant, et à condition qu'ils ne soient pas liés à des travaux de remblais.
- les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.
- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les constructions et installations à usage d'activité à condition qu'elle ait vocation de bureau.

- au titre de l'article L 123.1.5 16° du CU, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension :
  - de 10 à 19 logements doit comporter 25% minimum de logements aidés,
  - de 20 à 49 logements doit comporter au minimum :
    - 25% de logements locatifs aidés,
    - 5% de logements en accession aidée,
  - de 50 logements et plus doit comporter minimum :
    - 30% de logements locatifs aidés,
    - 10% de logements en accession aidée,
  - le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur,
  - la typologie de financement des logements sociaux devant être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Arve et Salève.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal, est admise à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- au titre de l'article L 111.3 du CU, la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de cinq ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à l'exception de l'article 11, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,

Uniquement dans les secteurs Uc :

- les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Au titre de l'article R123-11b, dans les secteurs soumis à risques naturels, il convient de se reporter au PER et au PPRi joints au PLU (pièce n°8).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.U

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, notamment **dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

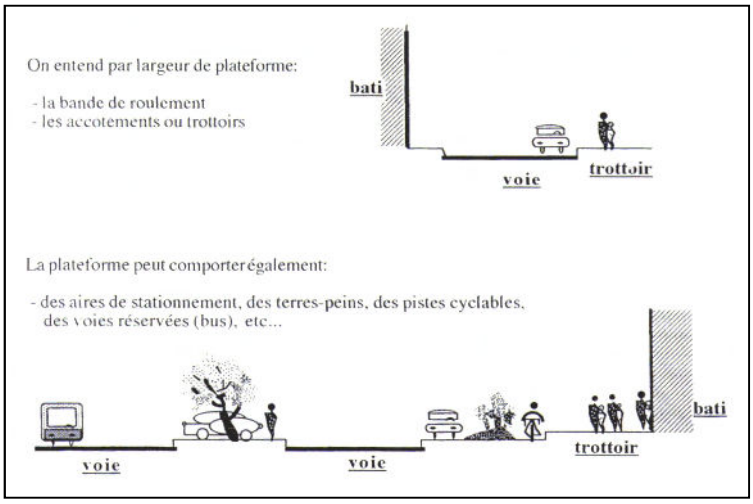
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter :

- **dans la zone U et les secteurs Up,** une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres,
- **dans les secteurs Uc et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :** une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m,



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

Cas particulier :

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.U

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et au règlement des eaux pluviales, qui assure :

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

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

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

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal à savoir :

- 3L/s si la surface du projet est inférieure à 1ha,
- 5L/s/ha. si la surface du projet est supérieure à 1ha.

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500 m2,
- un bassin de rétention,

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50 m2 et ne dépasse pas 20 % des surfaces existantes.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et de télécommunications) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Arve et Salève s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Article.5.U CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.U IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles**.**

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 et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées et des voies piétonnes/cycles, est autorisée.

Uniquement dans la zone U et les secteurs Up, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises des voies publiques, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- **uniquement dans les secteurs Uc et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,**
- **dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs,** uniquement en cas de **:**
  - constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - constructions annexes, accolées ou non au corps de la construction principale, à condition que :
    - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
    - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
  - stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
  - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A40,
- 25 m par rapport à l'axe des RD2 et RD15.
- 18 m par rapport à l'axe de la RD41.

Des reculs différents peuvent être envisagés, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité afin de s'aligner sur les reculs existants, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.U IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

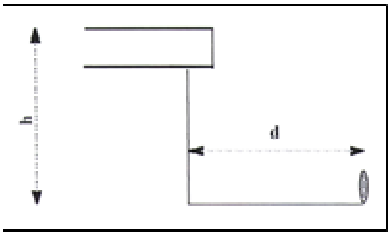
7.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que 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 dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2 - Règles générales

Uniquement dans la zone U et les secteurs Up :



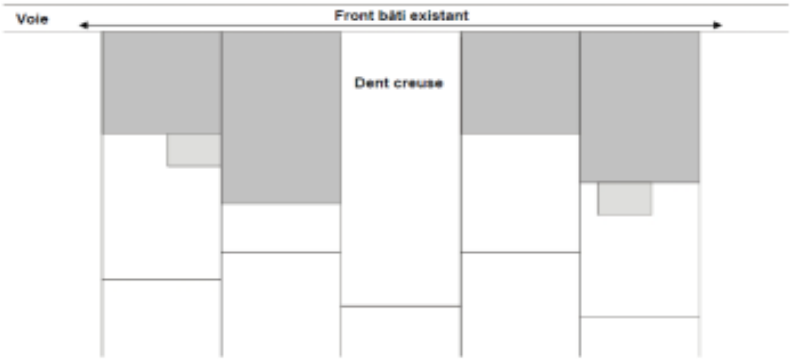
- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d ≥h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

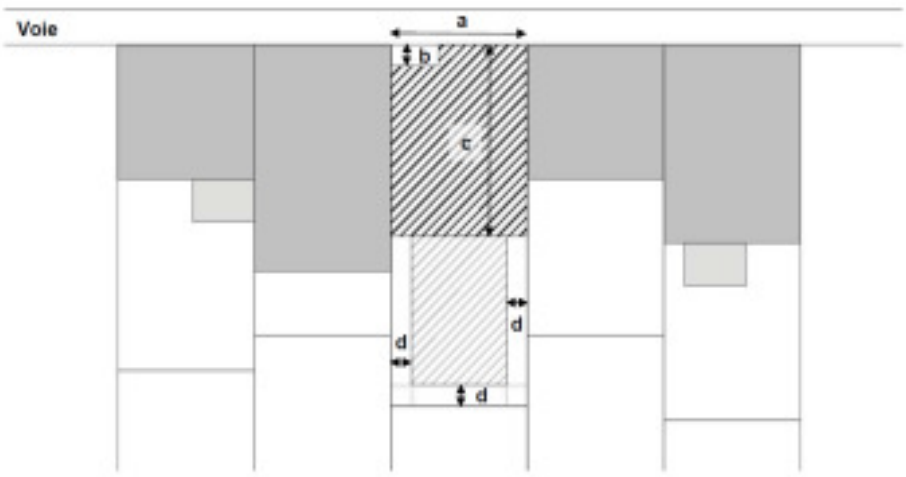
Uniquement dans le secteur Uc et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU en cas d'extension ou reconstruction des constructions existantes :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d ≥ h/3), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigée en limite mitoyenne.
- les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
  - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
  - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.





a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.
b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.
c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.
d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

Cas particuliers :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.U — IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.U EMPRISE AU SOL

9.1 - Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans la zone U**, 0,25,
- **dans le secteur Uc,** 0,40.
- **dans le secteur Up**, 0,20,

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :

- **dans les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU** en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes.
- pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

Article.10.U HAUTEUR MAXIMALE

10.1 - Généralités :

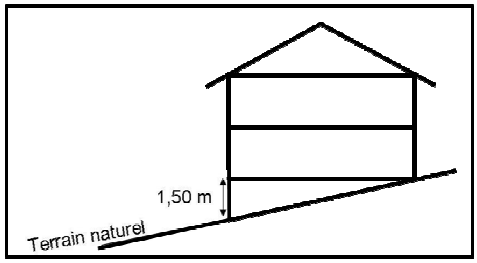
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2. Règles générales



En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activité(s) en rez-de-chaussée.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans le secteur Uc :** RDC ou RDCS + 2 niveaux +C ou ATT à toiture à pans non-aménageable, et 13 m,
- **dans la zone U :** RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9 m,
- **dans les secteurs Up :** RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou ATT à toiture plate végétalisée, et 9 m.

Cas particulier :

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, le gabarit et la hauteur des constructions et installations existantes en cas d'extension ou de reconstruction, doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Article.11.U

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités

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 être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers…).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti 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 desdites constructions.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier…),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.3 - Aspect des façades

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur 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 criardes est interdite,
- l'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,
- les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

11.4 - Toitures

<u>Généralités</u>

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 0,80 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40 m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

Forme et volume des toitures

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, non compris les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40 %.Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
  - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
  - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ne doivent pas être inférieures à 40 % et dépasser 60 % de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Uniquement dans le secteur Up :

- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU uniquement :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 %,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie,
- les chiens assis, les crevées de toitures, les solariums, sont interdits.

Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasses doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné, est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5. Clôtures

Dans la zone U, et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours,
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu,
- les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, uniquement en bordure des emprises du domaine public ou du domaine privé ouvert à la circulation publique,

- les murs d'une hauteur supérieure à 0,40 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne pourront excéder 1,50 m de hauteur,
- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.U STATIONNEMENT

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

12.2 – Règle générale

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - deux logements et moins : 2 places par logement,
  - plus de 2 logements et 16 logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
  - plus de 16 logements : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale (hors hôtellerie et restauration), et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

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

Dans les secteurs Uc et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain 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.

Article.13.U ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager …) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts de pleine terre et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction d'une construction traditionnelle existante, compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Uniquement dans la zone U :

- 50 % du tènement foncier de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace vert de pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Uniquement dans le secteur Up :

- 60 % du tènement foncier de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace vert de pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.U — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser :

- **dans la zone U :** 0,25,
- **dans les secteurs Uc :** 0,40,
- **dans les secteurs Up :** 0,20.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour :

- les équipements publics et d'intérêt collectif,
- le réaménagement dans le volume existant des constructions situées au sein **des périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU.**

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.U — PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.U — INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs à usage principal d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

Au sein de la zone UE, sont identifiés :

- **un secteur UEf** correspondant aux emprises du domaine ferroviaire,
- **un secteur UEr** correspondant aux emprises du domaine autoroutier.

Au sein de la zone UE, sont également identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

  Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

  - préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux ou liés à l'histoire du développement de la commune,
  - favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

  En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et R123-11i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des tènements fonciers arborés (petits parcs habités ou non…) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et R123-11i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°0 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Article.2.UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE, et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Uniquement dans le secteur UEf :

- les travaux, les constructions et les installations de toute nature, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du domaine et du service ferroviaire.

Uniquement dans le secteur UEr :

- les travaux, les constructions et les installations de toute nature, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du domaine et du service autoroutier.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Au titre de l'article R123-11b, dans les secteurs soumis à risques naturels, il convient de se reporter au PER et au PPRi joints au PLU (pièce n°8).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UE

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, notamment **dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

En tout état de cause :

- **dans la zone UE et l'ensemble de ses secteurs,** la largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré, sans être inférieure à 5 m.
- **dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** la largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 3,5 m,

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

Cas particulier

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.UE

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et au règlement des eaux pluviales, qui assure :

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

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

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

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal à savoir :

- 3L/s si la surface du projet est inférieure à 1ha,
- 5L/s/ha. si la surface du projet est supérieure à 1ha.

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500 m2,
- un bassin de rétention,

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple : extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50 m2 et ne dépasse pas 20 % des surfaces existantes.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et de télécommunications) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Arve et Salève s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Article.5.UE — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.UE — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles**.**

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 et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini,

6.2 - Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1) :

- les constructions et installations à usage d'équipements publics peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises des voies publiques existantes.
- les constructions et installations d'intérêt collectif doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

Cas particuliers :

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD15.
- 18 m par rapport à l'axe de la RD41.

Des reculs différents peuvent être envisagés, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité afin de s'aligner sur les reculs existants, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.UE — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

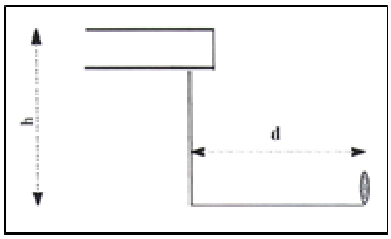
7.1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que 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 dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2 - Règles générales

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points (d ≥h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

- réhabilitation ou extension d'une construction au sein **des périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementée au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,

- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

Cas particuliers :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.UE — IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.UE — EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementé.

Uniquement pour les constructions et installations d'intérêt collectif, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,40.

Article.10.UE — HAUTEUR MAXIMALE

Le gabarit et la hauteur maximale des constructions et installations ne sont pas réglementés compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée à l'environnement existant.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, le gabarit et la hauteur des constructions et installations existantes en cas d'extension ou de reconstruction, doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Uniquement pour les constructions et installations d'intérêt collectif, les règles applicables sont celles du secteur Uc.

Article.11.UE — ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

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 être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers…).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

11.2. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti 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 desdites constructions.

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

11.3. Aspect des façades

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone U.

11.4. Toitures

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone U.

11.5. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante **:**

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Article.12.UE STATIONNEMENT

12.1. Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

12.2. Modalités d'application

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

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain 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.

Article.13.UE ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés

Sans Objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UE — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

Uniquement pour les constructions et installations d'intérêt collectif, le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser : 0,40.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UE — PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UE — INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX est une zone dédiée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

Au sein de la zone UX, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°0 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'industrie, artisanat, bureau ou entrepôt.

Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes assurant une fonction de surveillance / gardiennage, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement,
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- leur surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m² de surface de plancher pour le logement.

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant, et à condition qu'ils ne soient pas liés à des travaux de remblais.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- rappel : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Au titre de l'article L 111.3 du CU, la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de cinq ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à l'exception de l'article 11, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,

Au titre de l'article R123-11b, dans les secteurs soumis à risques naturels, il convient de se reporter au PER et au PPRi joints au PLU (pièce n°8).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UX ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré, sans être inférieure à 5 m.

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

Cas particulier :

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.UX DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

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

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

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et au règlement des eaux pluviales, qui assure :

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

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

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

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal à savoir :

- 3L/s si la surface du projet est inférieure à 1ha,
- 5L/s/ha. si la surface du projet est supérieure à 1ha.

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

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

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500 m2,
- un bassin de rétention,

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50 m2 et ne dépasse pas 20 % des surfaces existantes.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et de télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Arve et Salève s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article.5.UX CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UX IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles**.**

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 et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini,

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public.
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées et des voies piétonnes/cycles, est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises des voies publiques, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que :
  - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
  - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.UX — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

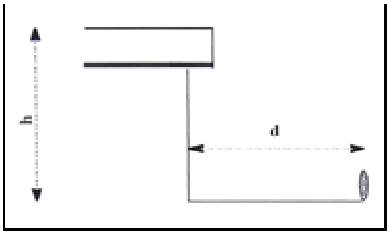
7.1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que 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 dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2 - Règles générales

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (d ≥h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 m.



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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

Cas particuliers :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.UX — IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.UX — EMPRISE AU SOL

9.1 - Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,60.

Article.10.UX — HAUTEUR MAXIMALE

10.1 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2 - Règles générales :

La hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doivent pas dépasser 12 m.

10.3. Cas particuliers :

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises, mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant, dans les cas suivants :

- traitement particulier de toiture, justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement,
- contraintes techniques liées à la nature particulière de l'activité.

Article.11.UX

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités

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 être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti 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 desdites constructions.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.3 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur 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 criardes est interdite,

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

11.4 - Toitures

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.5 - Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m.

11.6 - Aires de stockage et dépôt à l'air libre

Le stockage se fait soit dans des annexes, couvertes ou non, intégrées architecturalement au volume général des bâtiments, soit dans des aires plantées clairement délimitées.

Article.12.UX STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

Article.13.UX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf pour le stationnement des poids lourds.

En tout état de cause :

- les aires de stationnement à l'air libre (sauf pour les poids lourds) doivent être en matériaux perméables et plantées, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement,
- les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés,
- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites,
- les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UX COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UX PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AU se compose de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.

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

A l'appui des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, quatre secteurs composent **la zone 1AU** qui font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** définie dans le PLU (pièce n°4), et numérotés au document graphique du PLU (pièce n°1-1) :

- **un secteur 1AU-oap1**, à vocation dominante d'habitat de moyenne densité à **Mornex** (Vers la Gare),
- **un secteur 1AU-oap2**, à vocation dominante d'habitat de moyenne densité à **Mornex** (Contamines),
- **un secteur 1AU-oap3**, à vocation dominante d'habitat de moyenne densité à **Monnetier** (Les Vernays Ouest),
- **un secteur 1AU-oap4**, à vocation dominante d'habitat de moyenne densité à **Esserts-Salève** (Mardere).

Les secteurs 1AU-oap1, 1AU-oap3, et 1AU-oap4 ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une "opération d'aménagement", portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

Le secteur 1AU-oap2 peut être ouvert à l'urbanisation au travers d'une "opération d'aménagement", portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Au sein des secteurs qui composent la zone 1AU, sont également identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **au titre de l'article L.123.1.5.16° du CU,** un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce en fonction de l'importance de l'opération envisagée.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°0 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AU :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme (CU), qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,

Uniquement dans les secteurs 1AU-oap1, 1AU-oap2 et 1AU-oap4 :

- les constructions et installations à usage de commerce.

Article.2.1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AU :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant, et à condition qu'ils ne soient pas liés à des travaux de remblais.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.
- les constructions et installations à usage d'artisanat à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

Uniquement dans les secteurs 1AU-oap1, 1AU-oap2, et 1AU-oap3 :

- au titre de l'article L 123.1.5 16° du CU, toute opération d'habitat doit comporter au minimum :
    - 25 % de logements locatifs aidés,
    - 5 % de logements en accession aidée,
  - le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur,
  - la typologie de financement des logements sociaux devant être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Arve et Salève.

Uniquement dans le secteur 1AU-oap4 :

- au titre de l'article L 123.1.5 16° du CU, toute opération d'habitat doit comporter au minimum :
    - 25 % de logements locatifs aidés,

- le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements sociaux devant être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Arve et Salève.

Uniquement dans le secteur 1AU-oap3 :

- les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter :

- **pour les secteurs 1AU-oap1**, **1AU-oap3**, **et 1AU-oap4,** sur la totalité du tènement foncier délimité,
- **pour le secteur 1AU-oap2,** sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

  Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.

Au titre de l'article R123-11b, dans les secteurs soumis à risques naturels, il convient de se reporter au PER et au PPRi joints au PLU (pièce n°8).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AU

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

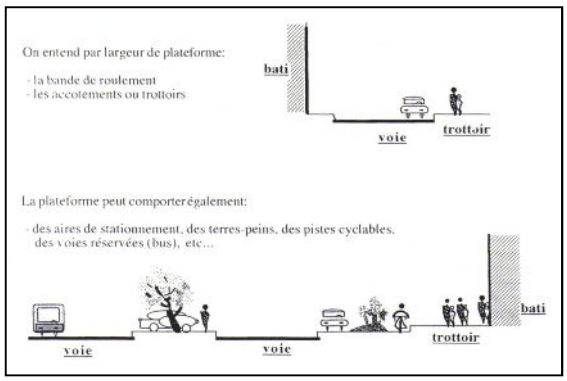
En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°4).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :



Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres,

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

Cas particuliers :

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°4).

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.1AU — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et au règlement des eaux pluviales, qui assure :

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

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

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

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal à savoir :

- 3L/s si la surface du projet est inférieure à 1ha,
- 5L/s/ha. si la surface du projet est supérieure à 1ha.

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500 m2,
- un bassin de rétention,

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50 m2 et ne dépasse pas 20 % des surfaces existantes.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et de télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Arve et Salève s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Article.5.1AU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.1AU IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles**.**

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 et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, et des voies piétonnes et cycles, est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), ou d'ordonnancements particuliers aux OAP du PLU (pièce n°4), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises des voies publiques est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées ou non, au corps de la construction principale, à condition que :
  - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
  - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers :

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A40,
- 25 m par rapport à l'axe des RD2 et RD15.
- 18 m par rapport à l'axe de la RD41.

Des reculs différents peuvent être envisagés, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité afin de s'aligner sur les reculs existants, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.1AU IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que 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 dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2 Règles générales

Sous réserve d'ordonnancements particuliers aux OAP du PLU (pièce n°4), les constructions et installations doivent respecter une distance (d) comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

Cas particuliers :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.1AU — IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP n°1, 2, 3 et 4 du PLU (pièce n°4), l'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.1AU — EMPRISE AU SOL

9.1 - Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans les secteurs 1AU-oap1 et 1AU-oap3**, 0,30,
- **dans les secteurs 1AU-oap2 et 1AU-oap4,** 0,25.

Article.10.1AU — HAUTEUR MAXIMALE

10.1 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

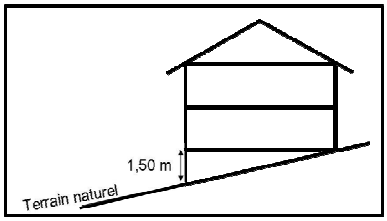
La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2 - Règle générale :



En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activité(s) en rez-de-chaussée.

Sous réserve des éventuels principes d'épannelage et de composition urbaine définis aux OAP n°1, 2, 3 et 4 du PLU (pièce n°4), le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans le secteur 1AU-oap1 :** RDC ou RDCS + 2 niveaux + C ou ATT à toiture à pans non-aménageables, et 13 m,
- **dans le secteur 1AU-oap3 :** RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou ATT à toiture à pans non-aménageables, et 9 m,
- **dans les secteurs 1AUoap2 et 1AU-oap4 :** RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou ATT à toiture plate végétalisée, et 9 m,

Article.11.1AU

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités

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 être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux OAP du PLU (pièce n°4).

11.2 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti 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 desdites constructions.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier…),

- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40 % et dépasser 60 % de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.3 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur 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 criardes est interdite.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

11.4 - Toitures

Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 0,80 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40 m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, pour les constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…).

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures terrasses ne doivent pas être inférieures à 40 % et dépasser 60 % de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasses doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné, est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5 - Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs couleurs et leurs matériaux,

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours,

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m,

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu,

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, uniquement en bordure des emprises du domaine public ou du domaine privé ouvert à la circulation publique,

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,40 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne pourront excéder 1,50 m de hauteur,

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Article.12.1AU STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

12.2 – Règle générale

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - deux logements et moins : 2 places par logement,
  - plus de 2 logements et 16 logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
  - plus de 16 logements : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 places intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, et de bureau (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,

- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

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

Article.13.1AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans Objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Sous réserve des prescriptions éventuelles fixées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation 1, 2, 3 et 4 du PLU (pièce n°4), il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager …) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts de pleine terre et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

  Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du tènement foncier bâti, avant division parcellaire, si celle-ci doit avoir lieu.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve des prescriptions éventuelles en terme de programmation fixées aux OAP du PLU (pièce n°4), et sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser :

- **dans les secteurs 1AU-oap1 et 1AU-oap3 :** 0,40,
- **dans les secteurs 1AU-oap2 et 1AU-oap4 :** 0,25.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.1AU PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AU INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

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

D'autre part, à Monnetier-Mornex, le diagnostic agricole a révélé une agriculture pérenne mais parfois en déprise, et le PADD dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune, ainsi que l'intérêt paysager et environnemental de certaines d'entre elles.

Ces éléments amèneront à retenir une application assez large de la zone A sur le territoire communal.

Au sein de la zone A, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **des secteurs Ab,** de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R123.8 du CU permettant la gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles, et non lié à l'activité agricole, pour lesquels une gestion et une extension limitée sont autorisées,
- **des secteurs Ab1,** de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R123.8 du CU permettant la gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles, et non lié à l'activité agricole, pour lesquels aucune extension n'est autorisée,
- **un secteur Ar,** ayant vocation à être réhabilité en espace agricole,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** couvrant certains espaces agricoles pour leurs sensibilités visuelle, paysagère et écologique,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementé au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** couvrant des corridors écologiques,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des tènements fonciers arborés (habités ou non…) ou des éléments végétaux ponctuels (haies, alignements d'arbres, bosquets, vergers…) au sein des espaces agricoles pour leurs sensibilités paysagère et environnementale.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1-1).

  Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

  - préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux,
  - favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien.

  En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.
- **Des cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°0 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Uniquement dans les secteurs Ab et Ab1 compris dans les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

  Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteur Ab, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.A, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

Uniquement dans les cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- toutes constructions, installations et plantations nouvelles susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

Article.2.A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et les secteurs Ab, Ab1 et Ar :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau…, dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Uniquement dans la zone A et les secteurs Ab et Ab1 :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements conformes avec la vocation de la zone A et des secteurs Ab et Ab1.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de cinq ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - les réseaux de desserte existants soient en capacités suffisantes,
  - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- tout projet de démolition d'une construction reconnue en tant qu'élément du patrimoine architectural et rural local, **délimitée au titre de l'article R 123-11.h et réglementée au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU),** est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.
- **Au titre de l'article R123-11b,** dans les secteurs soumis à risques naturels, il convient de se reporter au PER et au PPRi joints au PLU (pièce n°8).

Uniquement dans la zone A :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les constructions à usage de logements de fonction nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, et leurs constructions annexes, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
  - que le logement soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce logement de fonction ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
  - dans la limite d'un seul logement par exploitation, d'une surface maximale de 140 m² de SDP.
- les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.
- Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective au voisinage.
- les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public, qu'ils ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.
- le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles.
- Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimité au titre de l'article R 123-11.h et R 123-11.i, et réglementé au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU),** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).

Uniquement dans les secteurs Ab et pour les constructions délimitées au titre de l'article R 123-11.h et réglementées au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU) :

- L'adaptation, la réfection, l'extension limitée, et le changement de destination, ainsi qu'une construction ou installation annexe des constructions existantes, dans la mesure où :
  - ladite extension est limitée à 20 % du volume existant ou 50 m² de SDP,
  - ladite construction ou installation annexe est située à proximité immédiate de la construction principale et se limite à une seule annexe à échéance du PLU,
  - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
  - toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Uniquement dans les secteurs Ab1 et pour les constructions délimitées au titre de l'article R 123-11.h et réglementées au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU) :

- L'adaptation, la réfection et le changement de destination, dans le volume existant, dans la mesure où le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

Uniquement dans le secteur Ar :

- les installations et travaux à conditions qu'ils soient nécessaires à la remise en état du site.

Uniquement dans les périmètres délimités aux titres des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les travaux et installations liés à l'activité agricole à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire…), et qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.
- dans les secteurs identifiés au titre de Natura 2000, tous travaux et installations doivent faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences (EI) en application de l'article L.414.4 du Code de l'Environnement.
- dans les secteurs identifiés comme Périmètre de Protection de Biotopes, le règlement applicable est celui de l'Arrêté Préfectoral associé.
- dans les secteurs identifiés comme zones humides (tels que définies par les articles L211-1, L211-1-1 et R.211-108 du Code de l'environnement), et à condition que ces travaux et installations aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :
  - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
  - les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
  - les clôtures sans soubassement.
  - les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
  - la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Article.4.A DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conformes aux normes de salubrité publique, peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et au règlement des eaux pluviales, qui assure :

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

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

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

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal à savoir :

- 3L/s si la surface du projet est inférieure à 1ha,
- 5L/s/ha. si la surface du projet est supérieure à 1ha.

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500 m2,
- un bassin de rétention,

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50 m2 et ne dépasse pas 20 % des surfaces existantes.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et de télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Arve et Salève s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article.5.A CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.A IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes et cycles.

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 et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, et des voies piétonnes et cycles, est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce 1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

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

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle au sein des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.3. Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A40,
- 25 m par rapport à l'axe des RD2 et RD15.
- 18 m par rapport à l'axe de la RD41.

Des reculs différents peuvent être envisagés, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité afin de s'aligner sur les reculs existants, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.A IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle au sein des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

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

7.3. Cas particuliers

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.A IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.A EMPRISE AU SOL

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

Article.10.A HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

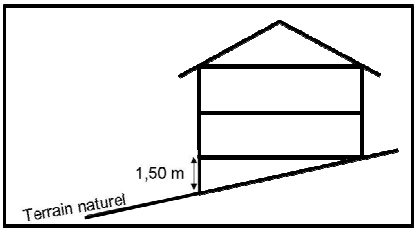
La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel existant :

- constructions et installations agricoles,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2 - Règle générale :

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.



La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Pour toute construction neuve à usage d'habitation, le gabarit et la hauteur de la construction, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans la zone A,** RDC ou RDCS + 1 niveau + C et 9 m pour toute construction neuve à usage d'habitation édifiée séparément des bâtiments professionnels,
- **dans les secteurs Ab,** RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9 m, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction existante.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, les constructions et installations doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.

Article.11.A ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

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 être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour les constructions délimitées au titre de l'article R 123-11.h et réglementées au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU) :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers…).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2. Implantation et volume

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

11.3. Aspect des façades

Dans la zone A, pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

Dans les secteurs Ab et Ab1, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone U.

11.4. Toitures

Dans la zone A, pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

Dans les secteurs Ab et Ab1, les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone U.

11.5. Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Uniquement pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, **délimitée au titre de l'article R 123-11.h et réglementée au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU) :**

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Article.12.A — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

Article.13.A ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (vergers, vignes, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Dans les secteurs Ab et Ab1 uniquement :

- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.
- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.A COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de la zone et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.A PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.A INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel dominant.

Au sein de la zone N, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **des secteurs Nb,** de taille et de capacités d'accueil limitées au sens de l'article R123.8 du CU permettant la gestion du bâti dispersé au sein des espaces naturels, pour lesquels une gestion et une extension limitée sont autorisées,
- **des secteurs Nb1,** de taille et de capacités d'accueil limitées au sens de l'article R123.8 du CU permettant la gestion du bâti dispersé au sein des espaces naturels, pour lesquels aucune extension n'est autorisée,
- **un secteur Nbe,** de gestion de l'équipement collectif existant,
- **un secteur Nbea,** de gestion du fonctionnement et de confortement des activités de la gare d'arrivée du téléphérique du Salève,
- **un secteur Nbg,** de gestion de l'activité golfique existante,
- **un secteur Nbd,** correspondant à l'ancienne décharge,
- **un secteur Ne**, de gestion et de confortement des équipements sportifs et de loisirs de plein air,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** couvrant certains espaces naturels pour leurs sensibilités visuelle, paysagère et écologique, au sein desquels les constructions y sont interdites afin d'assurer leur préservation,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** couvrant des corridors écologiques,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des ensembles boisés non classés, des tènements fonciers arborés ou des éléments végétaux ponctuels (haies, alignements d'arbres, bosquets, vergers…) au sein des espaces naturels pour leurs sensibilités paysagère et environnementale.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1-1).

  Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

  - préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux,
  - favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien.

  En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.
- **des cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,** pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°0 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Uniquement dans les secteurs Ne, Nb, Nb1, Nbe, et Nbea compris dans les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et i, et réglementé au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

  Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteur Nb, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

Uniquement dans les cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- toutes constructions, installations et plantations nouvelles susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, les secteurs Ne, Nb, Nb1, Nbe, Nbea, Nbg et Nbd :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau…, dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Uniquement dans la zone N, les secteurs Ne, Nb, Nb1, Nbe, Nbea et Nbg :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de cinq ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - les réseaux de desserte existants soient en capacités suffisantes,
  - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone,

- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif à usage d'activités, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimité au titre de l'article R 123-11.h et i, et réglementé au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU),** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).
- **Au titre de l'article R123-11b,** dans les secteurs soumis à risques naturels, il convient de se reporter au PER et au PPRi joints au PLU (pièce n°8).

Uniquement dans les secteurs Nb et dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, et le changement de destination, ainsi qu'une construction ou installation annexe des constructions existantes, dans la mesure où :
  - ladite extension est limitée à 20 % du volume existant ou 50 m² de SDP,
  - ladite construction ou installation annexe est située à proximité immédiate de la construction principale et se limite à une seule annexe à échéance du PLU,
  - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
  - toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Uniquement dans les secteurs Nb1 et dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- l'adaptation, la réfection et le changement de destination, dans le volume existant, dans la mesure où le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

Uniquement dans le secteur Ne :

- les constructions légères, travaux et installations à condition qu'ils soient nécessaires et liés aux activités sportives ou de loisirs de plein air,
- les constructions annexes ainsi que l'extension des constructions et installations existantes ou de celles autorisées dans le secteur,
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Uniquement dans le secteur Nbe :

- la réfection, le changement de destination vers une vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, et l'extension dans la limite de 100 m² de SDP des constructions et installations existantes, à condition qu'elles aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Uniquement dans le secteur Nbea :

- la réfection et l'extension dans la limite de 100 m² de SDP des constructions et installations existantes, à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de la gare du téléphérique du Salève et ses activités d'accompagnement (accueil, restauration…).
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Uniquement dans le secteur Nbg :

- les constructions légères et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'activité golfique, hors hébergement, et qu'elles préservent le caractère rural des lieux.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Uniquement dans le secteur Nbd :

- les constructions légères, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité du site.

Uniquement dans les périmètres délimités aux titres des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les travaux et installations liés à la gestion et l'entretien des milieux naturels à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux et qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.
- dans les secteurs identifiés au titre de Natura 2000, ces travaux et installations doivent faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences (EI), en application de l'article L.414.4 du Code de l'Environnement.
- dans les secteurs identifiés comme Périmètre de Protection de Biotopes, le règlement applicable est celui de l'Arrêté Préfectoral associé.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.N ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Article.4.N DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conformes aux normes de salubrité publique, peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et au règlement des eaux pluviales, qui assure :

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

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

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

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) définit pour l'ensemble du territoire communal à savoir :

- 3L/s si la surface du projet est inférieure à 1ha,
- 5L/s/ha. si la surface du projet est supérieure à 1ha.

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500 m2,
- un bassin de rétention,

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50 m2 et ne dépasse pas 20 % des surfaces existantes.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et de télécommunications) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Arve et Salève s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article.5.N CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.N IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes et cycles.

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 et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, et des voies piétonnes et cycles, est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce 1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

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

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle au sein **des périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de L.123.1.5.7° et du CU,** afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.3. Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A40,
- 25 m par rapport à l'axe des RD2 et RD15,
- 18 m par rapport à l'axe de la RD41.

Des reculs différents peuvent être envisagés, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité afin de s'aligner sur les reculs existants, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.N IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (d ≥h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle au sein **des périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de L.123.1.5.7° et du CU,** afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

Cas particuliers

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.N — IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

Article.9.N — EMPRISE AU SOL

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

Article.10.N — HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

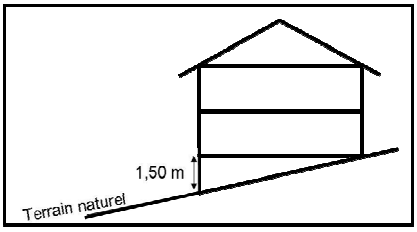
La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel existant :

- constructions et installations liées à l'activité forestière,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2 - Règle générale :



En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Pour toute construction et installation, le gabarit et la hauteur de la construction, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans la zone N, les secteurs Ne, Nbe et Nbg,** RDC ou RDCS + 1 niveau + C et 9 m pour toute construction neuve autre que les constructions existantes,
- **dans les secteurs Nb,** RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9 m, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction existante.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, les constructions et installations doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.

Article.11.N ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités

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 être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers…).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume

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

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

11.3 - Aspect des façades

Dans la zone N, les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

Dans les secteurs Ne, Nb, Nb1, Nbe et Nbg, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone U.

11.4 - Toitures

Dans la zone N, les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

Dans les secteurs Ne, Nb, Nb1, Nbe et Nbg, les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone U.

11.5 - Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante **:**

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Article.12.N STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

Article.13.N ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.1- Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des espaces boisés non classés, des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignements d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Uniquement dans les secteurs Ne, Nb, Nb1, Nbe et Nbg :

- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.N COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de la zone et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.N PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.N INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.