Pays de Gex agglo

Pays de Gex PLUiH

REGLEMENT DU PLUIH DU PAYS DE GEX

Révision allégée n°13

Vu pour rester annexé à la délibération du 24 septembre 2025

HABITAT | MOBILITÉ | ENVIRONNEMENT | ÉCONOMIE | PATRIMOINE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 10

Article 1 : Champ d'application territorial du plan 10
Article 2 : Divisions du territoire en zones 10
Article 3 : Organisation du règlement 13
Article 4 : Dispositions particulières 14
Article 5 : Portée des inscriptions graphiques du règlement graphique 17
Article 6 : Définitions 20
PALETTE VEGETALE INDICATIVE 39

TITRE II : 42

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU) 42

Dispositions applicables à la zone UC 43

Usage des sols et destination des constructions[l] 44

Article UC1 : Destination et sous-destination interdites et autorisées sous conditions 44
Article UC2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 45
Article UC3 : Mixité sociale et fonctionnelle 46

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 47

Article UC4 : Volumétrie et implantation des constructions 47
Article UC5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 52
Article UC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 61
Article UC7 : Obligations en matière de stationnement 65

Équipements et réseaux 70

Article UC8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 70
Article UC9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 71

Dispositions applicables à la zone UG 75

Préambule 75

Usage des sols et destination des constructions[l] 75

Article UG1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 75
Article UG2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 77

Article UG3 : Mixité sociale et fonctionnelle 78
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 79
Article UG4 : Volumétrie et implantation des constructions 79
Article UG5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 85
Article UG6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 92
Article UG7 : Obligations en matière de stationnement 95
Équipements et réseaux 100
Article UG8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 100
Article UG9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 101
Dispositions applicables à la zone UH 105
Préambule 105
Usage des sols et destination des constructions[I] 105
Article UH1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 105
Article UH2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 106
Article UH3 : Mixité sociale et fonctionnelle 106
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 107
Article UH4 : Volumétrie et implantation des constructions 107
Article UH5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 108
Article UH6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 115
Article UH7 : Obligations en matière de stationnement 118
Équipements et réseaux 123
Article UH8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 123
Article UH9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 124
Dispositions applicables à la zone UA 127
Préambule 127
Usage des sols et destination des constructions[I] 127
Article UA1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 127
Article UA2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 130
Article UA3 : Mixité sociale et fonctionnelle 131

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 131

Article UA4 : Volumétrie et implantation des constructions 131

ARticle UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 134

Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 138

Article UA7 : Obligations en matière de stationnement 142

Équipements et réseaux 146

Article UA8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 146

Article UA9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 147

Dispositions applicables à la zone UE 151

Préambule 151

Usage des sols et destination des constructions[I] 151

Article UE1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 151

Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 151

Article UE3 : Mixité sociale et fonctionnelle 152

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 152

Article UE4 : Volumétrie et implantation des constructions 152

Article UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 153

Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 155

Article UE7 : Obligations en matière de stationnement 159

Équipements et réseaux 160

Article UE8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 160

Article UE9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 161

Dispositions applicables à la zone UT 164

Préambule 164

Usage des sols et destination des constructions[I] 164

Article UT1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 164

Article UT2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 164

Article UT3 : Mixité sociale et fonctionnelle 165

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 165

Article UT4 : Volumétrie et implantation des constructions 165
Article UT5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 166
Article UT6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 170
Article UT7 : Obligations en matière de stationnement 174
Équipements et réseaux 176
Article UT8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 176
Article UT9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 177
Dispositions applicables à la zone 1AUC 180
Usage des sols et destination des constructions[I] 180
Article 1AUC1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 180
Article 1AUC2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 180
Article 1AUC3 : Mixité sociale et fonctionnelle 181
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 181
Article 1AUC4 : Volumétrie et implantation des constructions 181
Article 1AUC5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 183
Article 1AUC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 188
Article 1AUC7 : Obligations en matière de stationnement 192
Équipements et réseaux 196
Article 1AUC8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 196
Article 1AUC9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 197
Dispositions applicables à la zone 1AUG 201
Préambule 201
Usage des sols et destination des constructions[I] 201
Article 1AUG1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 201
Article 1AUG2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 202
Article 1AUG3 : Mixité sociale et fonctionnelle 202
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 202
Article 1AUG4 : Volumétrie et implantation des constructions 202
ARticle 1AUG5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 204

Article 1AUG6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 209
Article 1AUG7 : Obligations en matière de stationnement 212
Équipements et réseaux 217
Article 1AUG8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 217
Article 1AUG9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 218
Dispositions applicables à la zone 1AUFGI 221
Préambule 221
Usage des sols et destination des constructions[I] 221
Article 1AUFGI1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions .. 221
Article 1AUFGI2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 221
Article 1AUFGI3 : Mixité sociale et fonctionnelle 222
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 222
Article 1AUFGI4 : Volumétrie et implantation des constructions[I] 222
ARticle 1AUFGI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 223
Article 1AUFGI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 225
Article 1AUFGI7 : Obligations en matière de stationnement 228
Équipements et réseaux 231
Article 1AUFGI8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 231
Article 1AUFGI9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 232
Dispositions applicables à la zone 1AUA 235
Préambule 235
Usage des sols et destination des constructions[I] 235
Article 1AUA1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 235
Article 1AUA2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 236
Article 1AUA3 : Mixité sociale et fonctionnelle 237
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 237
Article 1AUA4 : Volumétrie et implantation des constructions 237
ARticle 1AUA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 238

Article 1AUA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 241
Article 1AUA7 : Obligations en matière de stationnement 244
Équipements et réseaux 247
Article 1AUA8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 247
Article 1AUA9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 248
Dispositions applicables à la zone 1AUE 251
Préambule 251
Usage des sols et destination des constructions[I] 251
Article 1AUE1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 251
Article 1AUE2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 251
Article 1AUE3 : Mixité sociale et fonctionnelle 252
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 252
Article 1AUE4 : Volumétrie et implantation des constructions 252
Article 1AUE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 253
Article 1AUE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 255
Article 1AUE7 : Obligations en matière de stationnement 258
Équipements et réseaux 260
Article 1AUE8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 260
Article 1AUE9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 261
Dispositions applicables à la zone 1AUT 264
Préambule 264
Usage des sols et destination des constructions[I] 264
Article 1AUT1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 264
Article 1AUT2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 264
Article 1AUT3 : Mixité sociale et fonctionnelle 265
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 265
Article 1AUT4 : Volumétrie et implantation des constructions 265
Article 1AUT5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 266

Article 1AUT6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 269
Article 1AUT7 : Obligations en matière de stationnement 273
Équipements et réseaux 275
Article 1AUT8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 275
Article 1AUT9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 276
Dispositions applicables à la zone 2AU 279
Préambule 279
Usage des sols et destination des constructions[I] 279
Article 2AU1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 279
Article 2AU2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 279
Article 2AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle 279
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagères 280
Article 2AU4 : Volumétrie et implantation des constructions 280
Article 2AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 280
Article 2AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 280
Article 2AU7 : Obligations en matière de stationnement 282
Équipements et réseaux 282
Article 2AU8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 282
Article 2AU9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 283
TITRE III : 284
DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N) 284
Dispositions applicables à la zone A 285
Préambule 285
Usage des sols et destination des constructions[I] 285
Article A1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 285
Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 287
Article A3 : Mixité sociale et fonctionnelle 288

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 289

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions 289

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 291

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 295

Article A7 : Obligations en matière de stationnement 299

Équipements et réseaux 299

Article A8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 299

Article A9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 300

Dispositions applicables à la zone N 303

Préambule 303

Usage des sols et destination des constructions[l] 303

Article N1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions 303

Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 307

Article N3 : Mixité sociale et fonctionnelle 308

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 309

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions 309

Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 310

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 315

Article N7 : Obligations en matière de stationnement 318

Équipements et réseaux 319

Article N8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 319

Article N9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication 319

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique aux 27 communes composant la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex : Cessy, Challex, Chevry, Chézery-Forens, Collonges, Crozet, Divonne-les-Bains, Echenevex, Farges, Ferney-Voltaire, Gex, Grilly, Léaz, Lélex, Mijoux, Ornex, Péron, Pougny, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Sauverny, Ségny, Sergy, Thoiry, Versonnex, Vesancy.

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Pays de Gex est divisé en :

Zones urbaines

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions[I] à implanter.

- **La zone UC :** Concerne les secteurs de centralité urbaine du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristiques d'assurer une mixité des fonctions urbaines. Elle se décline en 6 secteurs :
    - **UCa (centre ancien) :** Il s'agit des centres anciens des villes du territoire qui ont des caractéristiques identitaires du Pays de Gex. La morphologie urbaine de ces secteurs doit être préservée pour éviter la perte d'identité.
    - **UCb (centre bourg) :** à l'instar du secteur centre ancien, le secteur centre bourg vise à préserver des morphologies urbaines identitaires. Néanmoins, ces centres bourgs contrairement aux centres anciens sont situés au sein des communes rurales ou ex-communes rurales ayant connu une croissance rapide avec un centre bourg restreint.
    - **UC1 (Secteur de centralité dense) :** Les extensions[I] des centres anciens au sein des pôles urbains du territoire constituent des espaces de centralités majeures. Ces centralités comportent des formes urbaines récentes et assurent une densité minimale. Elles sont plus denses au sein des communes de Ferney-Voltaire et Saint-Genis-Pouilly qui seront demain accessibles en transports collectifs structurant depuis Genève.
    - **UC2 (Secteur de centralité de densité moyenne) :** Les extensions[I] des centres anciens au sein des pôles urbains du territoire constituent des espaces de centralités majeurs. Ces centralités comportent des formes urbaines récentes et assurent une densité minimale. Elles sont d'une densité plus modérée à Gex et à Divonne-les-Bains afin de conserver les caractéristiques de ces pôles administratifs et touristiques.
    - **UCv (Secteurs centre-ville de Divonne-les-Bains et Gex, le Divona de Divonne-les-Bains, secteur centre de Prévessin-Moëns) :** Il s'agit de secteurs couverts par des OAP valant règlement pour permettre la réalisation de projets de mutation urbaine.
    - **UCsd (Secteur de centralité de la commune de Sergy) :** il s'agit du secteur couvert par la ZAC de Sergy-Dessous et par l'OAP « Sergy – Cœur de Village ». Le secteur UCsd est décliné avec deux indices différenciant les 2 sous-secteurs de la ZAC : UCsda pour le

secteur situé au Nord-Ouest de la voie centrale, et UCsdb pour le secteur situé au Sud-Est de la voie centrale.

- **La zone UG :** correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Elle se décline en 4 secteurs dont trois d'entre eux sont déclinés en 2 sous-secteurs :
    - **UGa (Général le long des axes structurants) :** Il s'agit des espaces situés le long des axes majeurs et qui doivent qualifier les entrées de ville. Le secteur s'étend en majorité le long de la RD 1005 où une densité minimale est exigée par un contrat d'axe. Deux sous-secteurs sont identifiés UGa1 et UGa2 intégrant une différenciation des implantations par rapport aux limites.
    - **UGd (Général dense) :** Il s'agit des secteurs résidentiels denses composés de logements collectifs. Le secteur général dense est divisé en 2 sous-secteurs UGd1 avec des hauteurs importantes permettant de monter à R+6 et UGd2 où la hauteur est limitée à R+4.
    - **UGm (Général maîtrisée) :** Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle où la densification doit être maîtrisée. Les emprises au sol et les hauteurs sont donc moins élevées que celles du secteur UGd. A l'instar du secteur UGd, le secteur UGm est divisé en deux sous-secteurs UGm1 permettant la réalisation de collectifs en R+2 et UGm2 limitant les hauteurs à R+1 tout en conservant la même emprise au sol[l].
    - **UGp (Général préservée) :** Il s'agit des secteurs pavillonnaires qui doivent être préservés et où la densification doit être limitée. Tous les secteurs pavillonnaires du Pays de Gex ne peuvent muter notamment pour maitriser la croissance démographique. Ce secteur est subdivisé en 2 sous-secteurs UGp1 qui gère le pavillonnaire normal avec des emprises au sol à 18% et UGp2 pour le pavillonnaire sur les bas monts très peu denses à protéger avec une emprise au sol[l] à 10%.
- **La zone UH** : correspond aux secteurs de hameaux historiques qui ont une morphologie urbaine préservée que le PLUiH souhaite conserver. Trois secteurs (UH1, UH2 et UH3) ont été définis pour traiter les différences sur le plan des emprises au sol.
- **La zone UA** : Il s'agit des zones d'activités du territoire. Il existe 6 types particuliers d'espaces d'activités :
    - **UAm (Activités mixtes)** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance, UAm2 où seuls les commerces de proximité sont autorisés et UAm3 où les commerces de proximité et intermédiaires sont autorisés.
    - **UAc (Activités commerciales) :** Il s'agit de zones d'activités commerciales. Ce secteur est subdivisé en 3 sous-secteurs : UAc1 qui correspond aux zones stratégiques du DAAC, UAc2 qui correspond aux zones structurantes du DAAC et UAc3 qui correspond aux zones commerciales de proximité.
    - **UAt (Activités tertiaires) :** Il s'agit de zones d'activités tertiaires.
    - **UAa (Activités artisanales) :** Il s'agit de zones d'activités artisanales.
    - **UAfgi (Zone Ferney Genève Innovation) :** secteur de la Poterie et Ausset de la ZAC Ferney Genève Innovation.
    - **UAcern (Activités du CERN) :** Il s'agit d'une zone correspondant aux parcelles mises à disposition du CERN par l'État Français qui les a donnés à bail à l'organisation pour une durée de 99 ans.
- **La zone UE** : Elle concerne les secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone UT** correspond aux secteurs touristiques. Ils sont subdivisés en 3 sous-secteurs UT1 et UT3 pour les secteurs situés en emprises urbaines avec des hauteurs plus importantes en UT3 et UT2 pour les espaces situés au sein d'espaces naturels.

Zones à urbaniser

- **La zone 1AUC** correspond aux secteurs de centralité urbaine future du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristique d'assurer une mixité des fonctions urbaines.
- **La zone 1AUG** correspond aux secteurs à dominante résidentielle.
- **La zone 1AUFGI** qui correspond au secteur de Paimboeuf et de Très la Grange de la ZAC Ferney Genève Innovation ;
- **La zone 1AUA** correspond aux zones d'activités économiques. Elle se décline en 3 secteurs dont un décliné en 2 sous-secteurs :
    - **1AUAm (Activités mixtes) :** Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : 1AUAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance et 1AUAm2 ou seuls les commerces de proximité sont autorisés.
    - **1AUAc (Activités commerciales) :** Il s'agit de zones d'activités commerciales.
    - **1AUAa (Activités artisanales)** : Il s'agit de zones d'activités artisanales.
- **La zone 1AUE** correspond aux secteurs futurs d'équipements publics.
- **La zone 1AUT** correspond aux futurs secteurs d'équipements touristiques et hôteliers.
- **La zone 2AUE :** pour une urbanisation à long terme pré-fléchées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif pouvant être urbanisées suite à une modification.

Zones agricoles

- **La zone A** correspond aux espaces à dominante agricole. Elle comprend 3 secteurs :
    - **A (Agricole) :** il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole.
    - **An (Agricole non nuisant)** : il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis, sous réserve de démontrer l'absence de nuisances sonores majeures et/ou permanentes pour les riverains.
    - **Ap (Agricole protégée) :** l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

Zones naturelles

- **La zone N** : concerne les espaces naturels et se décline en 4 secteurs :
    - **La zone N (naturelle)** est une zone de protection des espaces naturels. Elle comprend les massifs boisés et forêts alluviales du Rhône ainsi que les espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine. Elle prend également en compte le pastoralisme et les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités.
    - **La zone Np (naturelle protégée)** est une zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de

paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ainsi que les corridors écologiques.

- **La zone Nc (carrière)** correspond aux carrières et comprend les bâtiments[I] d'extractions ainsi que la zone d'emprise définie par l'autorisation préfectorale. Cette zone inclue également les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les bâtiments[I] associés.
- **La zone Nl (loisirs)** correspond aux espaces de loisirs et comprend les campings, les bases de loisirs, les parcs et jardins publics de plus de 5000m². Elle comprend également les domaines skiables (emprise des pistes et des remontées mécaniques) ainsi que les secteurs d'alpages hors période hivernale présents sur les domaines skiables. Il s'agit d'y concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité avec la pérennisation de l'activité. *Les parties construites ou à construire des hippodromes, golfs et domaines skiables sont classés en zone UT.*

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

Titre I : Dispositions générales qui définissent les notions mobilisées par le présent règlement ;

Titre II : Dispositions particulières aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Titre III : Dispositions particulières aux zones agricoles (A) et naturelles (N).

Le règlement graphique fait également référence aux différents secteurs encadrés par des plans de prévention des risques qui s'imposent aux règles des zones du PLUiH. Opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, ces documents sont annexés au dossier du PLUiH.

Les règles sont divisées en trois catégories de règles et en 9 articles :

Usage des sols et destination des constructions[I]	**ARTICLE 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites **ARTICLE 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières **ARTICLE 3 :** Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	**ARTICLE 4 :** Volumétrie et implantation des constructions[I] **ARTICLE 5 :** Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale **ARTICLE 6 :** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions[I] (dispositions communes et particulières à chaque zone) **ARTICLE 7 :** stationnement[I]
Équipements et réseaux	**ARTICLE 8 :** Desserte par les voies publiques[I] ou privées **ARTICLE 9 :** Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1/ Règles de constructibilité applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble[I] (R.151-21 du code de l'urbanisme)

L'article R. 151-21 s'applique à l'ensemble des règles

Rappel de l'article :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions[I] situés sur plusieurs unités foncières[I] contiguës[I] qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes[I] de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction[I], sur une unité foncière[I] ou sur plusieurs unités foncières[I] contiguës[I], de plusieurs bâtiments[I] dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2/ Les servitudes liées aux risques et nuisances :

Dans les secteurs de risques, identifiés au règlement graphique (PPR, PEB…), s'applique la règlementation liée aux Plans de Préventions des Risques ou d'Exposition au Bruit. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter aux règlements des PPR[I] ou PEB[I] annexés au document « annexes[I]-risques » du PLUiH pour connaitre l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Les zones inondables couvertes par un PPR[I] ou non couvertes, mais dont l'emprise de la crue centennale est identifiée dans l'étude hydraulique de définition des zones inondables (2001) sont inconstructibles. Au sein de ces zones, sont admis sous condition :

- Les aménagements visant à réduire le risque inondation ;
- Les aménagements visant à assurer ou à rétablir la continuité écologique (continuité piscicole et sédimentaire) des cours d'eau, sans augmenter le risque inondation ;
- Les aménagements visant à restaurer le fonctionnement morpho-dynamique des cours d'eau, sans augmenter le risque inondation.

3/ Servitude de transports de gaz (plans intégrés dans les annexes[I] du PLUiH) :

Le territoire du Pays de Gex est traversé par des canalisations de gaz identifiées au sein des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (servitudes I1 et I3) annexées au PLUiH.

Au sein de l'ensemble des zones du PLUiH, sont admises, les canalisations de transport de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ou à leur bornage ainsi que les affouillements ou les exhaussements[I] inhérents à leur construction[I] et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans un faisceau de 5m de part et d'autre de la canalisation et de 6m par rapport à l'emprise des installations annexes[I], une zone non aedificandi[I] et non sylvandi doit être respectée.

Tout permis de construire, permis d'aménager, certificat d'urbanisme opérationnel inscrit complètement ou partiellement dans la SUP1 doit faire l'objet d'une information à GRTgaz.

Au sein de la distance SUP1, l'ouverture d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes et/ou immeuble de grande hauteur est soumise à une analyse de compatibilité.

Au sein de la SUP2 : l'ouverture d'établissements recevant du public de plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Au sein de la SUP3 : l'ouverture d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Nom Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation DIVONNE DP	50	67,7	15	5	5
FERNEY- ST GENIS- DIVONNE	50	67.7	15	5	5
Alimentation FERNEY-VOLTAIRE DP	80	67,7	15	5	5
Alimentation ST-GENIS-POUILLY DP	80	67,7	15	5	5
Alimentation ST-GENIS-POUILLY DP	100	67,7	25	5	5
Alimentation DIVONNE DP	100	67,7	25	5	5
Alimentation PREVESSIN-MOENS DP	100	67,7	25	5	5
Alimentation SEGNY DP	100	67,7	25	5	5
FERNEY- ST GENIS- DIVONNE	100	67.7	25	5	5
FERNEY- ST GENIS- DIVONNE	100	67.7	25	5	5
FERNEY- ST GENIS- DIVONNE	150	67.7	45	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installations annexes	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
DIVONNE-LES-BAINS DP	35	6	6
FERNEY-VOLTAIRE CPT DP	25	6	6
PREVESSIN SECT PDT	35	6	6
PREVESSIN DP	35	6	6
SAINT-GENIS-POUILLY DP	35	6	6
SEGNY DP	35	6	6

4/ Réseau électrique (plans intégrés dans les annexes[I] du PLUiH) :

Les constructions[I] ou installations nécessaires au développement ou à l'entretien du réseau électrique (comprenant les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages) sont autorisées dans toutes les zones pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5/ Autres servitudes d'utilité publique :

D'autres servitudes d'utilité publique, recensées en annexe[I] du PLUiH, s'imposent en sus du présent règlement (canalisations de transport de matières dangereuses, classements sonores des infrastructures de transports terrestres et aériens, sites industriels pollués…).
En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUiH pour connaitre l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

ARTICLE 5 : PORTEE DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Élément repéré	Principes réglementaires
Emplacement réservé 	Seuls les travaux conformes à la future destination sont autorisés
Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (R151-31 et R151-34) 	Cette inscription graphique vient compléter les servitudes issues des PPR, notamment quant aux risques ; les parcelles concernées sont inconstructibles.
Secteur en attente de projet (L151-41-5°) 	Sont interdites : - Les constructions[I] et installations de plus de 30 m² de surface de plancher[I], pour une durée de 5 ans suite à l'approbation du présent PLUiH. Sont autorisés sous condition : - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension[I] limitée des constructions existantes[I] à condition d'être inférieur à 25% de la surface de plancher[I] du bâtiment[I] principal.
Zone non aedificandi[I] (L151-19) 	Sont interdites de toute construction[I] ou installation.
Bâtiment[I] susceptible de changer de destination 	Le changement de destination des bâtiments[I] agricoles est autorisé à la condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, vers les destinations[I] mentionnées au règlement. Seuls les bâtiments[I] identifiés pourront faire l'objet d'un changement de destination, après avis conforme de la CDNPS pour ceux situés en zone N, et de la CDPENAF pour ceux situés en zone A. Ce changement de destination conditionne la faisabilité de certaines opérations immobilières (travaux, vente, location).
Périmètre d'extension[I] des habitations 	Les constructions[I] et extensions[I] ne pourront se faire qu'au sein des périmètres délimités au règlement graphique.

<table>
<tr><td>Linéaire commercial à protéger (L151-16)
  </td><td>Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie, agriculture ou entrepôt.</td></tr>
<tr><td>Servitude de recul[I] obligatoire
</td><td>Les constructions[I] et installations devront s'implanter à partir de la prescription graphique linéaire représentée au règlement graphique.</td></tr>
<tr><td>Recul[I] de 3 mètres minimum
</td><td>Les constructions[I] et installations devront observer un recul[I] de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs identifiés par cette prescription graphique linéaire.</td></tr>
<tr><td>Secteur de mixité sociale
  </td><td>Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme[I] de logements, un pourcentage de ce programme[I] est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale :
<table>
<tr><th>ZONAGE</th><th>Communes rurales</th><th>Pôles-relais, villes à accès BHNS et villes à préserver Ferney-Voltaire Ornex Saint-Genis-Pouilly Sergy</th><th>Gex Cessy</th><th>Prévessin-Möens</th><th>Divonne-les-Bains</th><th>Thoiry</th></tr>
<tr><td>Seuil de déclen-chement</td><td>5 logements</td><td>4 logements</td><td>3 logements</td><td>3 logements</td><td>3 logements</td><td>3 logements</td></tr>
<tr><td>UC1 / UC2
UGd
UGa</td><td rowspan="4">20 % de logements représentant minimum 20% de la surface de plancher</td><td rowspan="4">25 % de logements représentant minimum 25% de la surface de plancher</td><td rowspan="4">30 % de logements représentant minimum 30% de la surface de plancher</td><td rowspan="4">35 % de logements représentant minimum 35% de la surface de plancher</td><td rowspan="4">40 % de logements représentant minimum 40% de la surface de plancher</td><td>40 % de logements représentant minimum 40 % de la surface de plancher</td></tr>
<tr><td>UCa / UCb
UGM
UGP
UH</td><td>30 % de logements représentant minimum 30 % de la surface de plancher</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Emprise voie ferrée</td><td>Le règlement du PLUiH indique qu'un recul[I] de 10 mètres devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée et que seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[I].</td></tr>
<tr><td>STECAL
  </td><td>Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée sont identifiés au règlement graphique : le règlement écrit précise les dispositions particulières s'appliquant à ces secteurs.</td></tr>
<tr><td>OAP
  </td><td>Les secteurs couverts par des OAP sectorielles sont identifiés sur le règlement graphique.</td></tr>
</table>

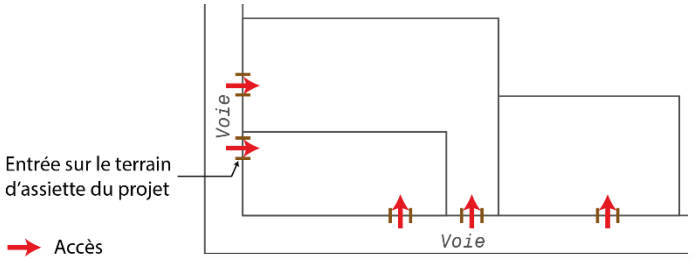
OAP Patrimoine 	Les constructions[I] et aménagements trouvant place dans les périmètres identifiés au règlement graphique devront être compatibles avec les dispositions inscrites dans l'OAP Patrimoine.

ARTICLE 6 : DEFINITIONS

Les termes ici définis sont repérés par un exposant « l » tout au long du document.

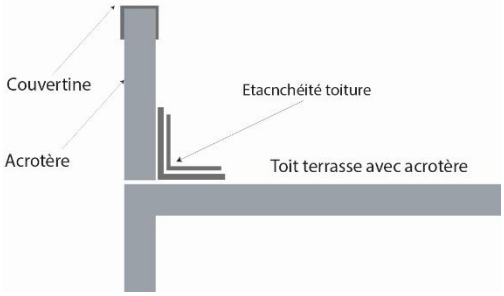
Accès[l] :

L'accès[l] correspond à l'espace donnant sur la voie publique[l] ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.



Acrotère[l] :

Saillie[l] verticale d'une façade[l], au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse[l] ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère[l] est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures-terrasses[l] pour permettre le relevé d'étanchéité.



Alignement[l] :

L'alignement[l] est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public[l] routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement[l], soit par un arrêté d'alignement[l] individuel. Il constitue pour l'autorité en charge de la voirie concernée, un moyen juridique d'élargissement et de modernisation de celle-ci ainsi que de protection contre les empiètements des propriétés riveraines. L'alignement[l] individuel constate les limites de fait de la voie publique[l].

Annexe[l] :

Une annexe[l] est une construction[l] secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction[l] principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction[l] principale mais qui ne constitue pas une pièce de vie (piscine, garage, abri de jardin, abri à bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques…). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions[l] afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction[l] principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès[l] direct depuis la construction[l] principale. La hauteur des annexes[l] ne peut dépasser 3,5m de hauteur totale[l].

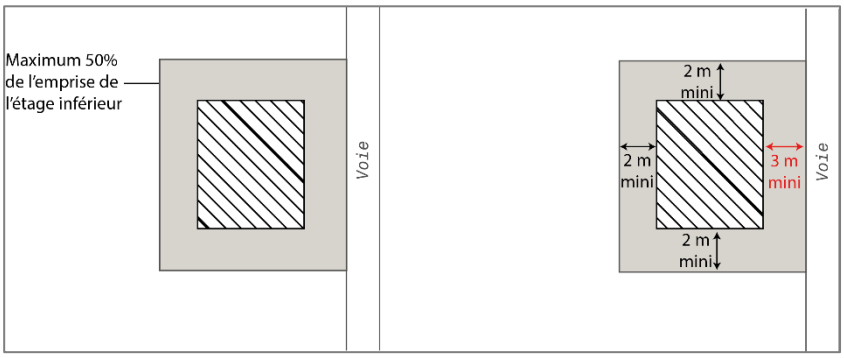
Des dispositions réglementaires distinctes de celles des annexes[l] peuvent s'appliquer pour les piscines lorsque précisé dans la règle.

Arbre de haute tige[l] :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 2,20m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte.

Attique[l] :

Construction[l] en retrait[l] des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades[l] sur voies et 2m des autres façades[l]. Les attiques[l] doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol[l] de l'étage inférieur.



Balcon[l] :

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie[l] en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment[l].

Bâtiment[l] :

Un bâtiment[l] est une construction[l] couverte et close, durable et pérenne.

Bâtiment[l] temporaire[l] et démontable[l] :

Il convient de faire la distinction entre les constructions[l] temporaires[l], dont l'utilisation est limitée dans le temps, et les constructions[l] saisonnières, destinées à être démontées et réinstallées périodiquement.

Le régime applicable aux constructions[l] temporaires[l] est défini par l'article R.421-5 du code de l'urbanisme. Cet article précise qu'il appartient au constructeur de procéder à une remise en état initial du terrain.

Certaines constructions[l] peuvent être destinées à être montées puis démontées périodiquement. Par exemple, il est envisageable qu'une structure annexe[l] d'un établissement recevant du public, ou même une annexe[l] à l'habitation, puisse être désinstallée en période froide puis réinstallée en période chaude. À cet effet, l'article L.432-1 du code de l'urbanisme apporte un régime particulier aux constructions[l] dites « saisonnières », à ne pas confondre avec les constructions[l] temporaires[l].

BBio[l] :

Le BBio[l] ou Besoin Bioclimatique, est l'une des trois exigences de la RT 2012. Ce coefficient représente l'efficacité énergétique du bâti d'un projet. Pour le Pays de Gex, le BBio[l] est de 57,6.

BEPOS[l] :

Un Bâtiment[l] à Énergie Positive est un bâtiment[l] qui produit plus d'énergie (thermique et électrique) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

Berge[l] :

Talus naturel, bordant le lit d'un cours d'eau.

Bioclimatisme[I] :

Une architecture est dite bioclimatique quand elle est conçue de manière à assurer le meilleur confort au coût énergétique le plus réduit possible dans le respect de l'environnement. Dans ce cadre, une attention particulière doit notamment être apportée à l'insertion dans le territoire, aux matériaux choisis, aux économies d'énergies via en particulier la valorisation de l'énergie solaire et la ventilation naturelle.

Chaussée[I] :

La chaussée[I] est la partie d'une route destinée à la circulation des véhicules.

Coefficient de Biotope par Surface[I] (CBS[I])

Le Coefficient de Biotope par Surface[I] (CBS[I]) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable[I]) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS[L] est donc égal à la somme des surfaces éco aménageables[I] (calculées à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière[I]) divisée par la surface de l'unité foncière[I].

Dans les projets de construction[I] nouvelle et d'extension[I], un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est ainsi affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...) : 0
- Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon, terrasses en bois...) : 0,2
- Espaces verts verticaux de 10m minimum de haut (végétalisation des murs aveugles) : 0,2
- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) : 0,3
- Toitures végétalisées[I] (substrat de 30cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10% et un substrat supérieur à 40cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%) : 0,3
- Espaces verts de pleine terre[I] : 1

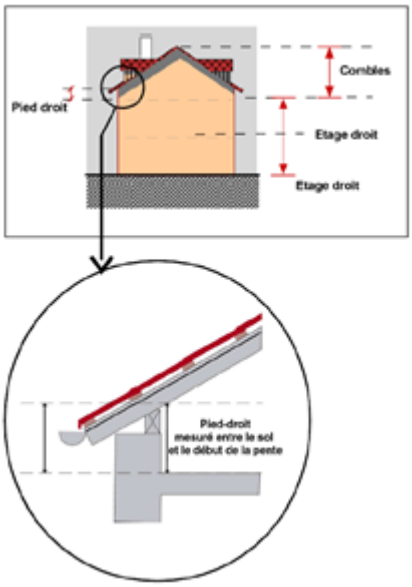
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble[I], le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.

Coefficient d'énergie primaire[I] (CEP) :

Le CEP[I] est l'une des trois exigences de la RT 2012. Ce coefficient représente la consommation conventionnelle d'énergie primaire[I] d'un projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

Combles[l] :

Les combles[l] sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment[l], à condition que le pied droit ne dépasse pas 1m.



Construction[l] :

Une construction[l] est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Deux bâtiments[l], pour faire partie de la même construction[l], doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher[l].

Construction existante[l] :

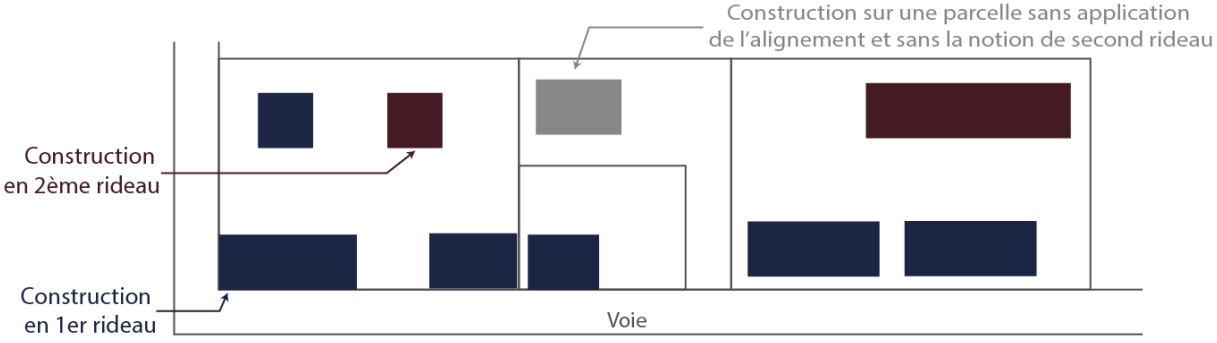
Une construction[l] est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Construction[l] en premier rideau[l] :

Ce sont les constructions[l] implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques. Les annexes[l] non accolées sont interdites en premier rideau[l]. Les annexes[l] accolées sont autorisées en premier rideau[l].

Construction[l] en second rideau[l] :

Ce sont les constructions[l] situées à l'arrière d'une première construction[l] ou rangée de constructions[l] de premier rideau[l] (hors annexes[l]) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



Contigu[l] :

Des constructions[l] ou terrains sont contigus[l] lorsqu'une façade[l], un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions[l] seulement reliées par un élément architectural ne créant pas de surface de plancher[l] tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction[l], etc. ne constituent pas des constructions[l] contigües.

Déblais[l]

Juridiquement qualifié « d'affouillement du sol », c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, fondation, …).

Débords de toiture[l]

Il s'agit de l'extrémité en saillie[l] d'un toit.

Destinations[l] et sous destinations[l]

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations[l] et sous destinations[l] qui peuvent être règlementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières :** correspondent aux activités ci-dessous
    a. Exploitations agricoles : recouvrent les constructions[l] destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions[l] destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
    b. Exploitations forestières : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions[l] et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation :** constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
    a. Logement : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions[l] (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs…) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
    b. Hébergement : cette sous-destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie.
3. **Commerces et activités de services :** regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
    a. Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions[l] commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :

- Alimentaire :
    - alimentation générale ;
    - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
    - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
    - caviste ;
    - produits diététiques ;
    - primeurs ;
    - point permanent de retrait[l] par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès[l] en automobile.…
- Non alimentaire :
    - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter… ;
    - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage… ;
    - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
    - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie… ;
    - divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

b. Restauration : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café…).

c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvrent les constructions[l] destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
    - reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
    - banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
    - professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur… ;
    - laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
    - établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game…) … ;

e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions[l] destinées à l'hébergement temporaire[l] de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil, …). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gites et les campings.

f. Cinéma : recouvre toute construction[l] répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
    a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvrent les constructions[l] destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions[l] peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions[l] de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions[l] des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
    b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvrent les constructions[l] des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions[l] techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions[l] techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions[l] industrielles concourant à la production d'énergie.
    c. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
    d. Salles d'art et de spectacles : recouvrent les constructions[l] destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
    e. Équipements sportifs : recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public…
    f. Autres équipements recevant du public : recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction[l], artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
    a. Industrie : recouvre les constructions[l] destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions[l] destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions[l] artisanales du secteur de la construction[l] ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction[l] ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
    b. Entrepôts : recouvrent les constructions[l] destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments[l] ou constructions[l] dont le stockage constitue la fonction principale.
    c. Bureaux : recouvrent les constructions[l] destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.

- sièges sociaux ;
- bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques… ;

d. Centre de congrès et d'exposition : recouvrent les constructions[l] destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forum à titre payant.

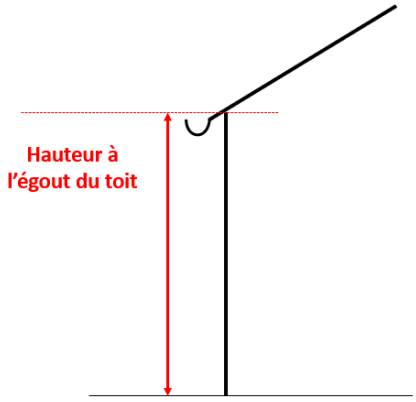
Domaine public[l] :

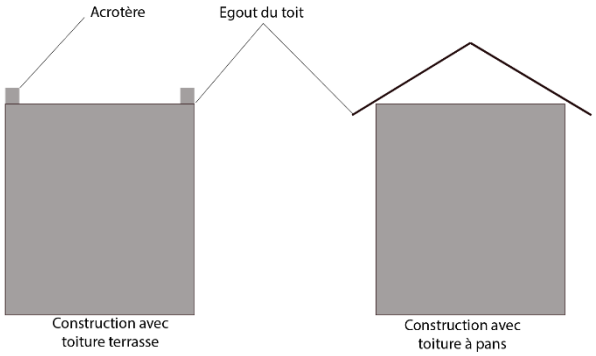
Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Égout du toit :

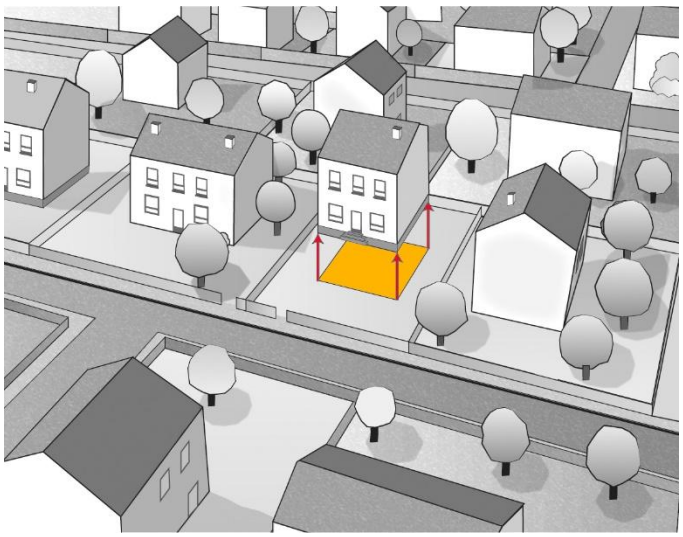
En cas de toiture en pente, l'égout du toit[l] est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

En cas de toiture plate, l'égout du toit[l] correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.





Emprise au sol[l] :



L'emprise au sol[l] est la projection verticale du volume de la construction[l] tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature[l] et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture[l] lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée, ainsi que les rampes d'accès[l], sont constitutives d'emprise au sol[l]. Les piscines couvertes (générant une couverture totale de la piscine d'une hauteur supérieure à 1,5m) sont constitutives d'emprise au sol[l] ainsi que les piscines non couvertes à partir de 18 m² de surface totale (bassin, plage, margelle[l] et éléments techniques compris).

Emprise publique[l] :

L'emprise publique[l] correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, …

Energie primaire :

Une source d'énergie primaire[l] est une forme d'énergie disponible dans la nature avant toute transformation.

Espaces boisés classés[l] (EBC[l]) :

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC[L] peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement[l] ou des espaces boisés à créer.

Espaces éco-aménageables[l]

Il s'agit des espaces favorables à la biodiversité par le maintien de la nature en ville, à la bonne gestion des eaux pluviales et du cycle de l'eau, et au stockage du carbone. Ce sont par exemple des sols en pleine terre[l], toitures végétalisées[l], aires de stationnement[l] perméables etc… Dans le calcul du Coefficient de Biotope, ils sont pondérés par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Espace libre[l] :

Les espaces libres[l] correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol[l] des constructions[l], des aires de stationnement[l], des rampes d'accès[l] au parking ou des espaces destinés à la circulation et à l'accès[l] des véhicules.

Espaces verts de pleine terre[l] :

Un espace libre[l] ne peut être qualifié de « pleine terre[l] » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable ;
- il n'existe aucune construction[l] en sous-sol ;
- il peut recevoir des plantations (arbres, arbustes, massifs…).

Exhaussement[l] :

Remblais[l] ou surélévation du sol.

Extension mesurée[l]

L'extension mesurée[l] consiste en un agrandissement de la construction existante[l] présentant des dimensions inférieures à 30% maximum de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l] existant. L'extension mesurée[l] peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante[l].

Extension[l]

L'extension[l] présente des dimensions inférieures à l'emprise au sol[l] du bâtiment[l] existant, dont les seuils sont précisés dans le corps du règlement (article 1). L'extension[l] peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante[l].

Façade[l]

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

Front bâti[l] **:**

Ensemble constitué de bâtiments[l] disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement[l] ou suivant un léger recul[l] identique à la majorité des bâtiments[l], dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

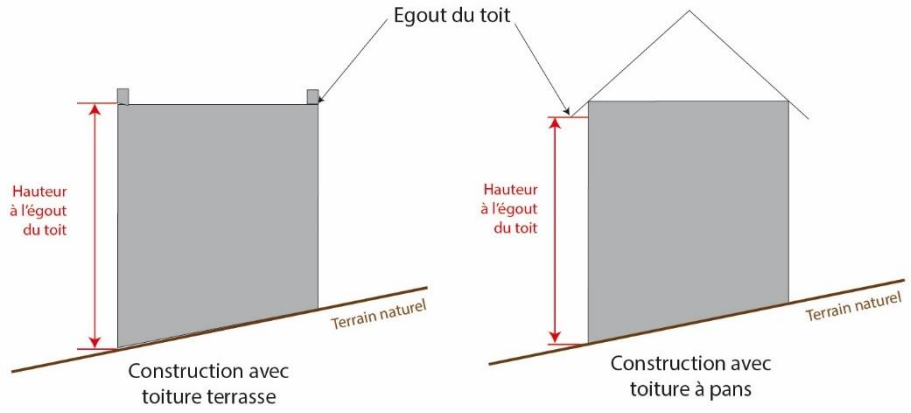
Gabarit

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

Hauteur à l'égout du toit[l] **:**

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

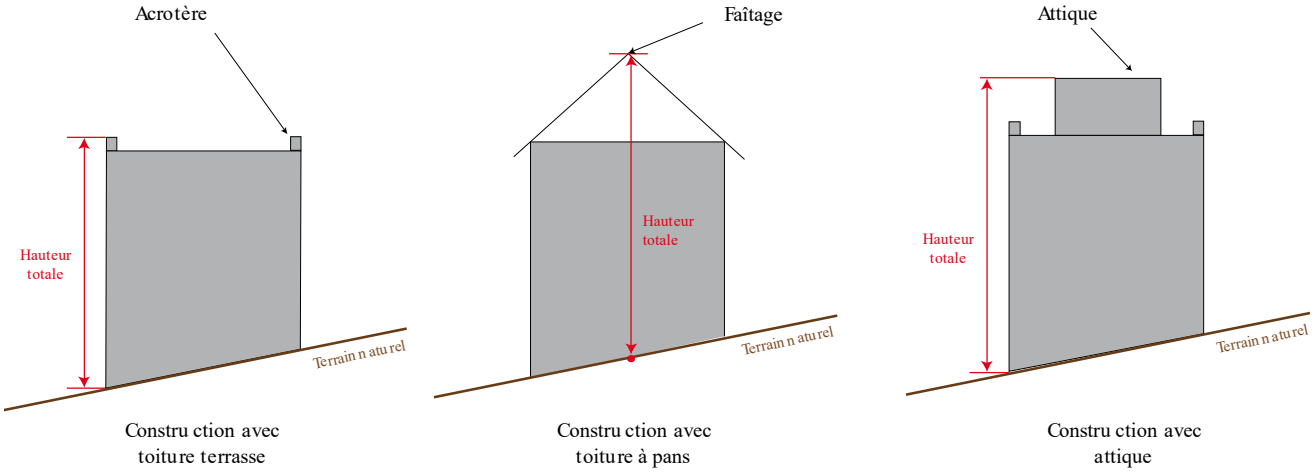
Sauf disposition contraire du règlement, la hauteur à l'égout du toit[l] correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit[l] de la plus haute façade[l] tel que le définit le présent règlement (hors attique[l] le cas échéant) et le point du terrain naturel[l] situé à sa verticale.



Quand les attiques[l] sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale[l] maximale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit[l] des façades[l] principales s'applique.

Hauteur totale[l] :

La hauteur totale[l] d'une construction[l], d'une façade[l], ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction[l], ou au sommet de l'acrotère[l], dans le cas de toiture-terrasse[l] ou de terrasses en attique[l]. Les installations techniques[l] dont le dépassement de la toiture est inférieur à 1m de hauteur (ascenseur, antennes, climatisation…) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de toitures terrasses[l], les installations techniques[l] inférieures à 3m de hauteur (ascenseur, antennes, climatisation…) et ne constituant pas plus de 10% de la superficie de la toiture, sont exclues du calcul de la hauteur.



Construction avec toiture terrasse | Construction avec toiture à pans | Construction avec attique

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participantes à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment[l] ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Impasse[l] :

Une impasse[l] est une voie publique[l] ou privée ouverte à la circulation publique disposant d'un seul accès[l] à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Installation technique :

Les installations techniques[l] sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction[l] mais qui lui sont nécessaires (ascenseur, antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, parabole…). Elles doivent être intégrées le plus qualitativement possible à la construction[l].

Liaison douce[l] :

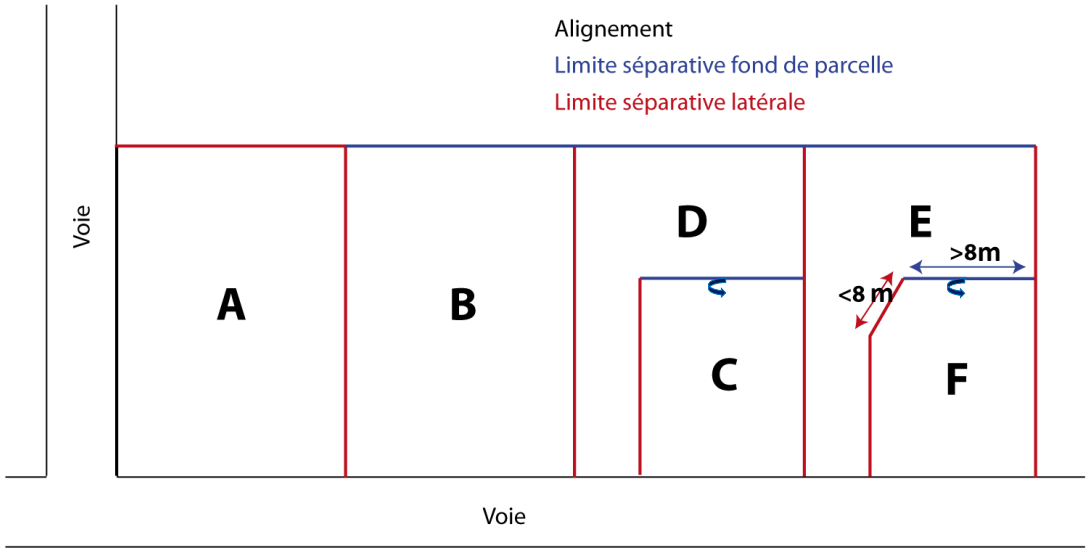
Une liaison douce[l] est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. On distingue :

- **Piste cyclable :** d'après l'article R110-2 du code de la route, une piste cyclable est une « chaussée[l] exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues ».

- **Bande cyclable :** d'après l'article R110-2 du code de la route, une bande cyclable est une « voie exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues sur une chaussée[I] à plusieurs voies ».

Limite séparative[I] :

Les limites séparatives[I] désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière[I], hormis celle la séparant de l'alignement[I]. Ces limites séparatives[I] peuvent être distinguées en « limites séparatives[I] latérales » et « limites de fond de parcelle ».
En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives[I] latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative[I] de fond de parcelle.
Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative[I] latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.
Les limites séparatives[I] de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative[I] latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



Logement locatif social[I] :

Est considéré comme logement locatif social[I] tout logement répondant à la définition inscrite à l'article L302-1 du Code de la construction[I] et de l'Habitat, à savoir les logements locatifs sociaux[I] (prêts locatifs sociaux - PLS - et prêts locatifs à usage social - PLUS) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration - PLAI) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Margelle[I] :

La margelle[I] se caractérise par une assise maçonnée constituant le rebord d'une piscine, d'un puits, d'un bassin, etc…

Modénature[l] :

Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade[l] qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent à un style architectural.

Mur de remblai[l] :

Le mur de remblai[l] est un mur vertical qui permet de contenir les terres apportées pour la réalisation d'une plateforme. Les murs de remblai[l] devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Mur de soutènement[l] :

Le mur de soutènement[l] est un mur vertical qui permet de soutenir les terres d'un terrain naturel[l]. Il s'agit d'un ouvrage construit en maçonnerie (béton armé, blocs de béton, pierres, etc.), annexe[l] d'une construction[l]. La stabilité d'un mur de soutènement[l] est assurée par son propre poids, et doit, pour conserver son équilibre, avoir un poids qui contrebalance, non seulement les potentielles surcharges (passage de voitures, par exemple) mais aussi les poussées des terres latérales. Les murs de soutènement[l] devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Mutualisation du stationnement[l] :

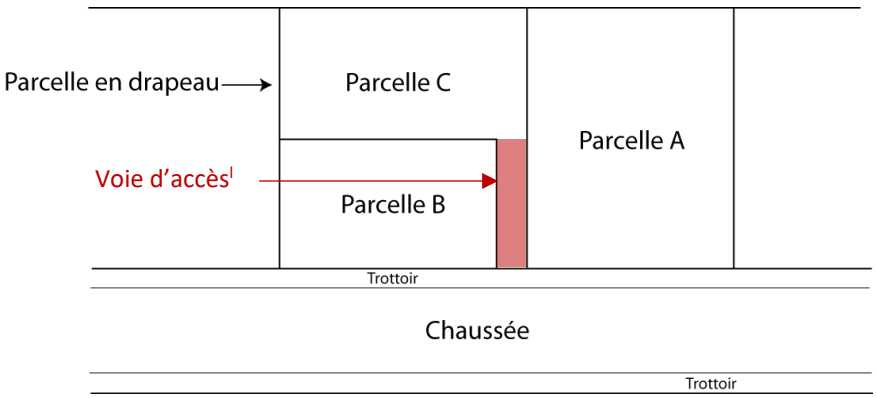
Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement[l] les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site et/ou au sein d'une même construction[l].

Opération d'aménagement d'ensemble :

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble[l] les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme.

Parcelle dite en drapeau :

Les unités foncières[l] dites « en drapeau » sont en greffe sur leur voie (chaussée[l] + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès[l] ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul[l] vis-à-vis de la voie, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.



Pan de toiture[I]

Plan représenté par un versant de toit.

Plan d'Exposition au Bruit[I] **(PEB) :**

Réalisé par les services de la direction générale de l'aviation civile du ministère chargé des transports, le Plan d'Exposition au Bruit[I] délimite des zones de bruit en fonction de l'importance de l'exposition au bruit en vue d'y maîtriser les droits à construire ainsi que la rénovation, la réhabilitation[I], l'amélioration, l'extension[I] ou la reconstruction[I] des constructions existantes[I] et la création ou l'extension[I] d'équipements publics.

Plan de Prévention des Risques[I] **(PPR) :**

Le Plan de Prévention des Risques[I] est établi sous la responsabilité du Préfet. Le PPR[I] permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

Plantes invasives[I] **:**

Sont considérées comme invasives sur le territoire les essences suivantes :

Liste noire du Pays de Gex :
- Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima)*
- Ambroisie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artmisiifolia)*
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera)*
- Balsamines de Balfour et à petites fleurs (*Impatiens balfourii, Impatiens parviflora)*
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum)*
- Buddleia de David (*Buddleja davidii)*
- Bunias d'Orient (*Bunias orientalis)*
- Laurier-cerise *(Prunus laurocerasus)*
- Renouées asiatiques *(Reynoutria spp.)*
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia)*
- Séneçon du Cap *(Senecio inaequidens)*
- Solidages américains *(Solidago gigantea, S. canadensis)*
- Sumac de Virginie *(Rhus typhina)*
- Vergerette annuelle *(Erigeron annuus)*

Liste des autres espèces à interdire :
- Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis ou Conyza canadensis)*
- Vigne-vierge d'Amérique (*Parthenocissus spp.)*
- Bambou (*Fargesia spp.* et apparentés)
- Cotonéaster horizontal (*Cotoneaster horizontalis)*
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea)*
- Élodée du Canada (*Elodea canadensis)*
- Grand lagarosiphon ou Elodée crépue (*Lagarosiphon major)*
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum)*
- Érable négundo (*Acer negundo)*
- Topinambour *(Helianthus tuberosus)*
- Le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana)*
- Asters américains (*Symphyotrichum spp.)*
- Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora)*

Porte à faux[l] :

Partie d'une construction[l] faisant saillie[l] hors de l'aplomb des éléments porteurs.

Programme[l] :

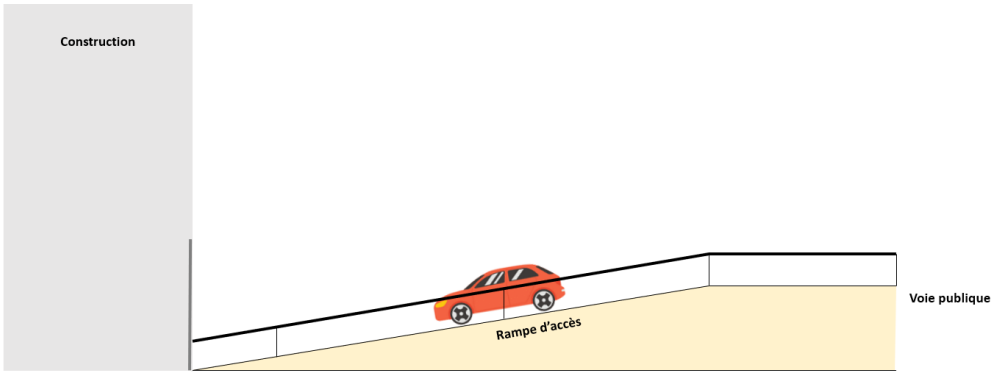
Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction[l] proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

Rampe d'accès[l] :

Aménagement d'accès[l] pour permettre :

- l'accès[l] aux garages souterrains ;
- l'accès[l] aux constructions[l] pour les personnes à mobilité réduite.

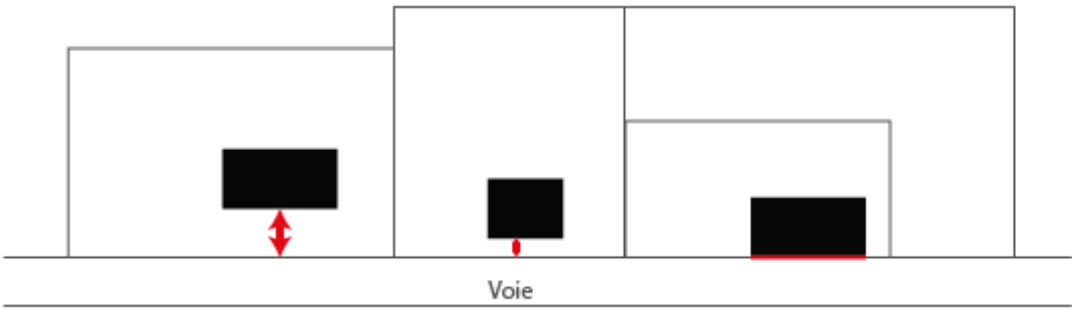
Ouvrage en pente servant à faire passer les véhicules ou humains d'un niveau à l'autre. La rampe d'accès[l] est constitutive d'emprise au sol[l].



Recul[l] des constructions[l] par rapport à l'alignement[l] des voies publiques[l] ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques :

Le recul[l] est la distance séparant une construction[l] des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction[l] à la limite de la voie ou de l'emprise publique[l]. Les éléments de modénature[l] inférieurs ou égaux à 5cm ne sont pas pris en compte.
Dans la zone de recul[l], les débords de toit, les éléments de modénature[l] supérieurs à 5cm, les installations techniques[l] liées aux différents réseaux et les stationnements[l] réalisés en sous-sol sans émergence peuvent être autorisés par le règlement.

Le recul[l] des piscines est calculé à partir de la margelle[l].



Réglementation thermique[l] (RT)

La réglementation thermique[l] encadre l'efficacité énergétique des bâtiments[l] neufs. Elle a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments[l] neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Depuis le 1er janvier 2013, la RT 2012 s'applique à tous les bâtiments[l] neufs, qu'ils soient à usage d'habitation ou à usage tertiaire. La RT 2012 impose de respecter trois exigences de résultats :

- exigence d'efficacité énergétique bioclimatique définie par le coefficient BBio[l]max ;
- exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire[l] ou coefficient CEP max = 50 kWh/(m²/an) en moyenne ;
- exigence d'un confort d'été assuré, calculé avec le coefficient Ticref qui représente la température intérieure à ne pas dépasser.

Réhabilitation[l] :

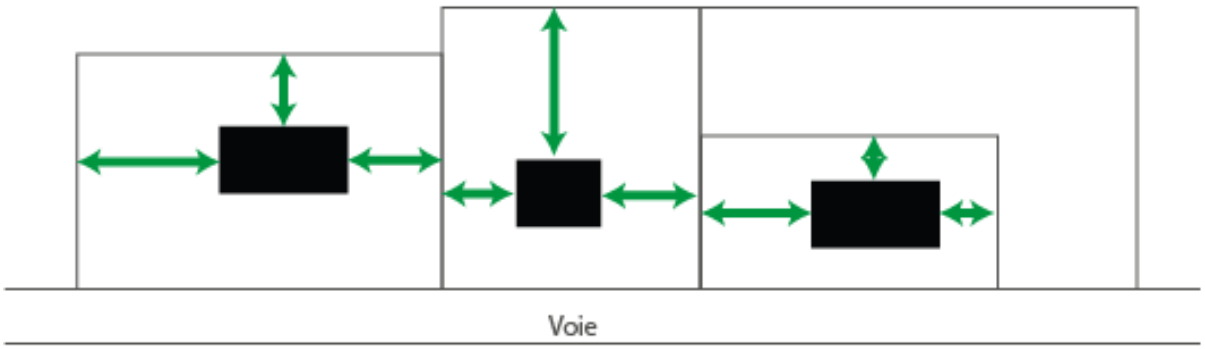
Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment[l] n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation[l] peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

Remblai[l] :

Juridiquement qualifié « d'exhaussement[l] du sol », c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

Retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] :

Le retrait[l] est la distance séparant tout point de la façade[l] d'une construction[l] (balcons[l] inclus mais hors débords de toit et éléments de modénature[l] inférieures à 1m) d'une limite séparative[l].
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative[l].
Le retrait[l] des piscines est calculé à partir de la margelle[l].



Saillie[l] :

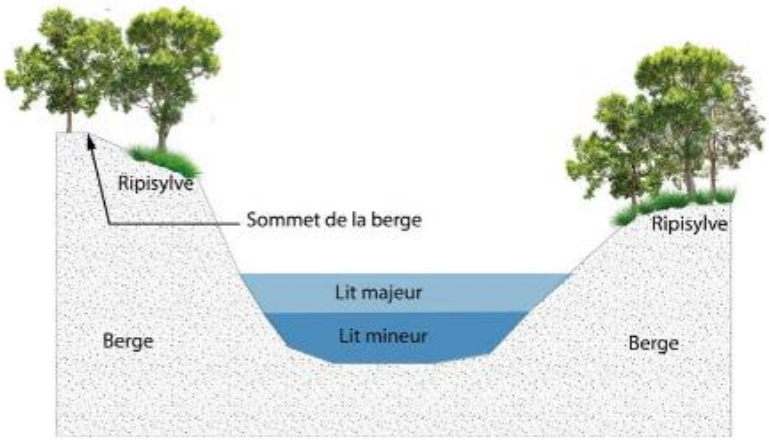
On appelle saillie[l] toute partie ou élément de construction[l] ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade[l] d'une construction[l] et non constitutive d'une surface de plancher[l] (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, encadrement, garde-corps, marquise…).

Simplicité de volumes[l] :

Se dit de l'enveloppe d'une construction[l], qui ne multiplie pas les façades[l] et pans de toitures[l].

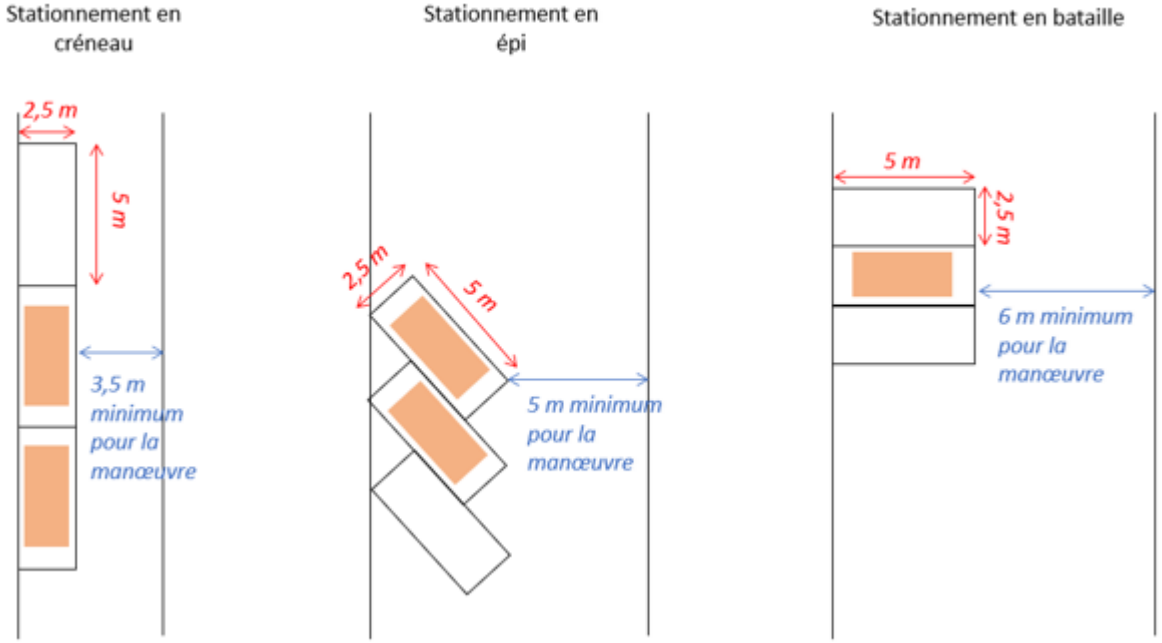
Sommet de la berge[l]

« Point haut de la berge[l] pouvant correspondre à une rupture de pente. »



Stationnement[l] automobile :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement[l] font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès[l].



Surface de plancher[I] :

R111-22 Code de l'Urbanisme :

La surface de plancher[I] de la construction[I] est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades[I] après déduction :

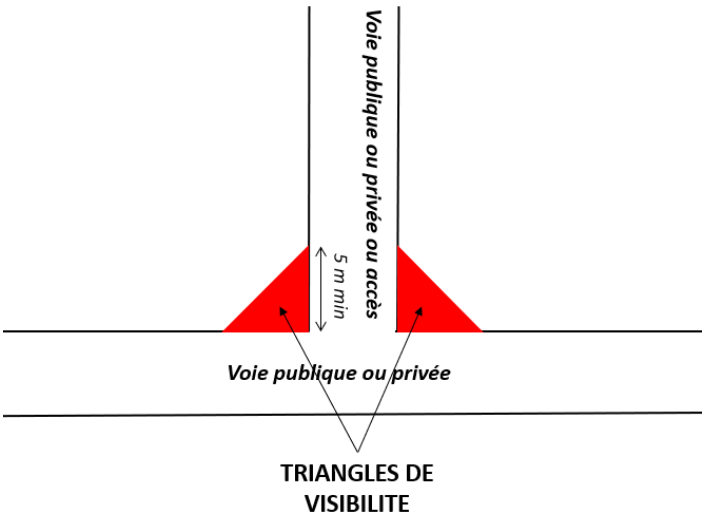
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement[I] des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès[I] et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles[I] non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments[I] ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes[I] à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel[I] :

Le terrain naturel[I] est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction[I] avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais[I]), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction[I] ou de terrassement.

Triangle de visibilité[I] :

Le triangle de visibilité[I] recouvre le coin d'une propriété à l'intersection de deux voies, publiques ou privées. Il doit être dégagé pour des questions de sécurité (absence de haies ou de clôtures opaques…) sur une distance d'au minimum 5 mètres depuis la voie, afin de libérer le champ visuel des automobilistes, des cyclistes et des piétons.



Toiture terrasse[I] :

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

Toiture végétalisée[I] :

Une toiture végétalisée[I] consiste en l'installation d'un espace vert, accessible ou non au public, sur un toit, une terrasse ou une dalle. Ce principe consiste à recouvrir une surface d'un bâtiment[I] d'un substrat végétalisé.

Transports en commun en site propre (TCSP) :

Transport en commun qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé, de telle manière que ce mode de transport dispose de sa propre voie en tout ou partie. Le plan des arrêts du TCSP[I] est intégré aux annexes[I]. Les parcelles partiellement comprises dans le rayon de 400m sont considérées intégralement incluses et bénéficient de la même règle de calcul des places de stationnement[I].

Unité foncière[I] :

Un terrain (ou unité foncière[I]) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Venelle[I] :

Il s'agit d'une rue de petite taille destinée aux mobilités douces, caractérisée par son étroitesse.

Voie publique[I] :

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

Voie privée[I] ouverte à la circulation publique

Une voie privée[I] est ouverte au public si les particuliers, qui établissent leur propriété sur cette voie, l'autorise. Si la voie privée[I] ne comporte pas de dispositif de fermeture ou d'indication d'une voie privée[I], alors les propriétaires de la voie consentent à la libre circulation.

Volume secondaire[I] :

Volume contigu[I] au bâtiment[I] principal, autre qu'une véranda, et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci ; le volume secondaire[I] peut être raccordé au volume principal par un élément à toiture plate.

Zone non aedificandi[I] :

Zone ne pouvant recevoir ni construction[I] ni installation.

Zones humides[I] :

Les zones humides[I] sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire[I] ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

PALETTE VEGETALE INDICATIVE

Espèces arborées :

Espèces interdites : Tuya sp

Arbres fruitiers (vocabulaire végétal du verger) : Cerisiers (dont variétés sauvages locales), Pruniers (dont variétés sauvages locales), Poiriers (dont variétés sauvages locales), Pommiers (dont pommiers sauvages locales), Néflier (Mespilus germanica).

Arbres des haies et bosquets : Charme (Carpinus betulus), Chêne pubescent (Quercus pubescens), Noyer commun (interdiction Noyer d'Amérique défavorable à la faune), Merisier (Prunus avium), Chêne sessile (Quercus petraea), Alisier blanc (Sorbus aria), Alisier torminal (Sorbus torminalis).

Pour les endroits plus frais : Erable plane (Acer platanoides), Erable Sycomore (Acer pseudoplatanus), Frêne (Fraxinus excelsior), Tilleul (Tillia platyphyllos et Tillia cordata)) (attention aux variétés pouvant être toxiques pour les pollinisateurs)

En bordure de cours d'eau : Frêne, Aulne glutineux (Alnus glutinosa), Saule cendré (Salix cinerea L.), Saule blanc (Salix alba L.), Saule cendré (Salix purpurea L.).

Espèces arbustives :

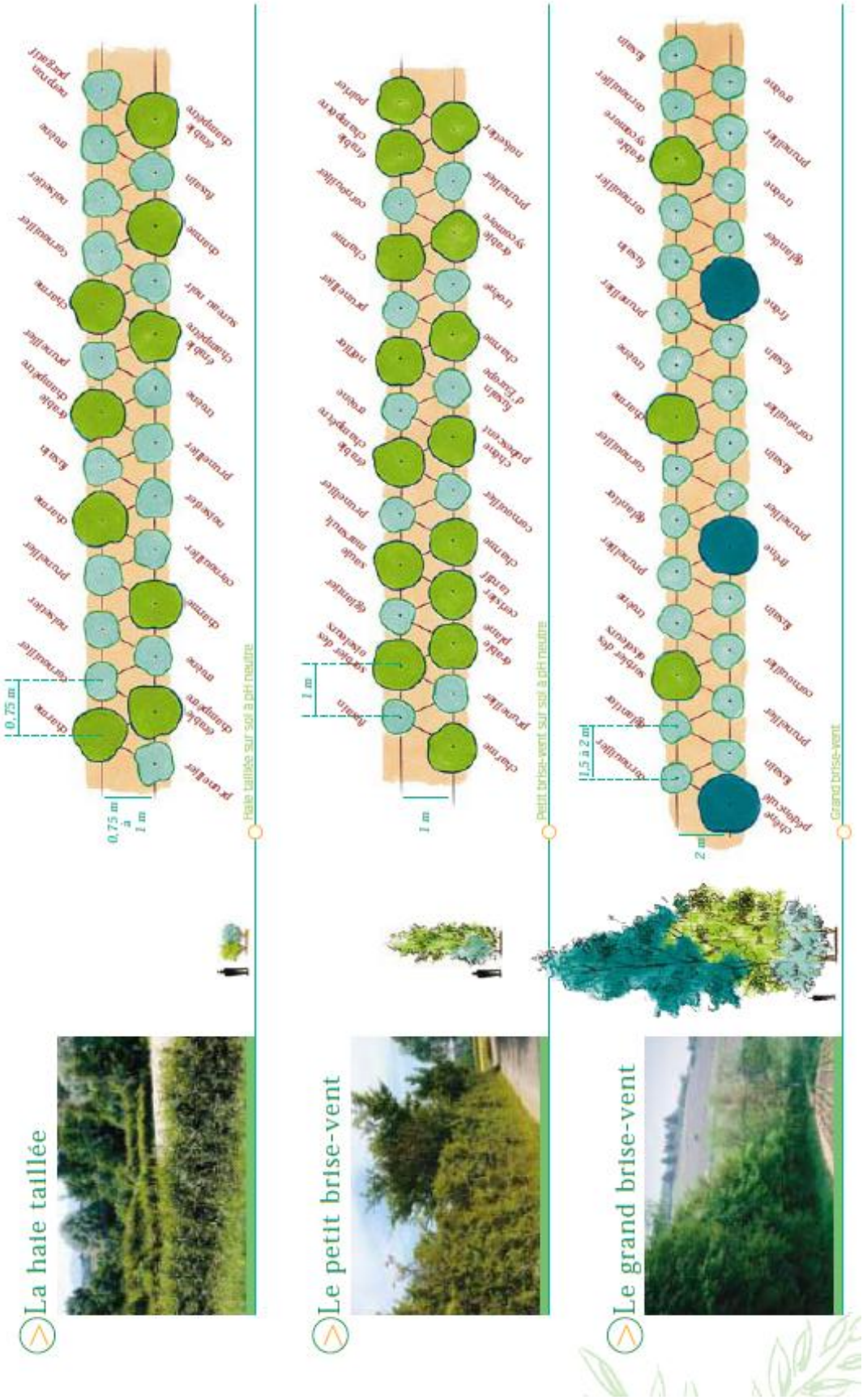
Arbustes à petits fruits comestibles : Groseilliers, Framboisiers, Cassissiers, Muriers

Arbustes des haies et bosquets : Aubépine (Crateagus monogyna, Crataegus laevigata), Charmille (Carpinus betulus), Chèvrefeuille (lonicera xylosteum), Cornouiller sanguin et mâle (Cornus sanguinea et Cornus mas), Erable champêtre (Acer campestre), Fusain d'Europe (Euonymus europeus), Noisetier (Corylus avellana), Viorne lantane (Viburnum lantana), Prunellier (Prunus spinosa), Troène vulgaire (Ligustrum vulgare), Sureau noir (Sambucus nigra), Buis (Buxus sempervirens), Groseiller, Viorne obier (Viburnum opulus), Nerprun purgatif (Rhamnus cathartica), Genévrier commun (Juniperus communis), Eglantier (Rosa canina), Cytise (Laburnum anagyroides), Nerprun des alpes (Rhamnus alpina), Berberis (Berberis vulgaris)

Mélange suggéré pour prairies de fauche fleuries :
Plantago lanceolata, Anthoxanthum odoratum, Centaurea jacea, Agrostis capillaris, Trifolium pratense, Holcus lanatus, Cerastium fontanum subsp. Vulgare, Rhinanthus minor, Leucanthemum vulgare, Poa pratensis, Ajuga reptans, Hypochaeris radicata, Knautia arvensis, Prunella vulgaris, Tragopogon pratensis subsp. Orientalis, Veronica chamaedrys, Jacobaea vulgaris, Lathyrus pratensis, Ranunculus acris, Rumex acetosa, Trisetum flavescens, Colchicum autumnale, Dactylis glomerata, Poa trivialis, Schedonorus pratensis, Vicia sativa, Crepis biennis, Heracleum sphondylium, Poterium sanguisorba, Euphorbia cyparissias, Galium verum, Pimpinella saxifraga, Centaurea scabiosa, Festuca rubra, Arrhenatherum elatius, Avenula pubescen, Trifolium pratense, Dactylis glomerata L. subsp. Glomerata, Achillea millefolium, Daucus carotta, Galium mollugo

Les espèces invasives dont la laurelle, ou le laurier suisse sont interdites sur le territoire, de même que les essences visées dans la définition des « plantes invasives[I] ».

Principes de plantation pour les haies :



TITRE II :

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES

(U) ET A URBANISER (AU)

Dispositions applicables à la zone UC

PREAMBULE

La zone UC correspond aux secteurs de centralité urbaine du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristiques d'assurer une mixité des fonctions urbaines. Elle se décline en 5 secteurs :

- **UCa (centre ancien)** : Il s'agit des centres anciens des villes du territoire qui ont des caractéristiques identitaires du Pays de Gex. La morphologie urbaine de ces secteurs doit être préservée pour éviter la perte d'identité. Des sous-secteurs UCa 1 et UCa2 ont été identifiés pour prendre en compte les particularités de certains centres (pente de toit à Ferney-Voltaire et Saint-Genis-Pouilly, largeur de parcelles à Gex)
- **UCb (centre bourg)** : A l'instar du secteur centre ancien, le secteur centre bourg vise à préserver des morphologies urbaines identitaires. Néanmoins ces centres bourgs contrairement aux centres anciens sont situés au sein des communes rurales ou communes rurales anciennes ayant connu une croissance rapide avec un centre bourg restreint.
- **UC1 (Secteur de centralité dense)** : L'extension[l] du centre ancien de Ferney-Voltaire constitue des espaces de centralités majeures. Ces centralités comportent des formes urbaines récentes et assurent une densité minimale. Elles sont plus denses au sein des communes de Ferney-Voltaire et Saint-Genis-Pouilly qui seront demain accessibles en transports collectifs structurants depuis Genève.
- **UC2 (Secteur de centralité de densité moyenne) :** Les extensions[l] des centres anciens de Gex, Divonne-les-Bains, Cessy, Thoiry et Saint-Genis-Pouilly constituent des espaces de centralités majeures. Ces centralités comportent des formes urbaines récentes et assurent une densité minimale. Elles sont d'une densité plus modérée à Gex et à Divonne-les-Bains afin de conserver les caractéristiques de ces pôles administratifs et touristiques.
- **UCv (Secteurs centre-ville de Divonne-les-Bains et Gex, le Divona de Divonne-les-Bains, secteur centre de Prévessin-Moëns) :** Il s'agit de secteurs couverts par des OAP valant règlement pour permettre la réalisation des projets de mutation de quartier ou réhabilitation[l] de bâtiments[l].
- **UCsd (Secteur de centralité de la commune de Sergy) :** il s'agit du secteur couvert par la ZAC de Sergy-Dessous et par l'OAP « Sergy – Cœur de Village ». Le secteur UCsd est décliné avec deux indices différenciant les 2 sous-secteurs de la ZAC : UCsda pour le secteur situé au Nord-Ouest de la voie centrale, et UCsdb pour le secteur situé au Sud-Est de la voie centrale.

Une partie de la zone UC est couverte par des OAP sectorielles et/ou patrimoniales. Ces OAP doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[l] et/ou par le PEB[l] sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[l] et/ou du PEB[l] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[l]

Les dispositions des articles UC1, UC2, UC3 ne s'appliquent pas aux secteurs UCv sauf indications contraires dans l'OAP.

ARTICLE UC1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les industries ;
- les entrepôts.

Secteurs UC1, UC2 et UCa:

Sont autorisées sous conditions :

- les extensions[l] des destinations[l] autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l] existant, dans la limite de 400 m² ;
- la réhabilitation[l] des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension[l] des activités non autorisées, à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- les annexes[l] à condition d'être situées en second rideau[l] pour les annexes[l] non accolées, et d'avoir une emprise au sol[l] cumulée de 50m² maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes[l] présentes sur l'unité foncière[l]).

Secteur UCb :

Sont autorisés sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- les extensions[l] des destinations[l] autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l] existant, dans la limite de 400 m² ;
- la réhabilitation[l] des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension[l] des activités non autorisées, à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l]

existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- les annexes[I] à condition d'être situées en second rideau[I] pour les annexes[I] non accolées, et d'avoir une emprise au sol[I] cumulée de 50m² maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes[I] présentes sur l'unité foncière[I]).

Secteur UCsd :

Sont autorisés sous conditions :
- la réhabilitation[I] des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension[I] des activités non autorisées, à raison d'une extension[I] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher[I] du bâtiment[I] existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- les annexes[I] à condition d'être situées en second rideau[I] et d'avoir une emprise au sol[I] cumulée de 50m² maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes[I] présentes sur l'unité foncière[I]).

ARTICLE UC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :
- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous condition :
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension[I] ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les réhabilitations[I] de constructions[I] situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction[I] de bâtiments[I] sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[I] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

ARTICLE UC3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale *(hors secteur d'OAP. Dans les secteurs d'OAP la règle est définie au sein de l'OAP)*

Dans les communes de Challex, Chezery-Forens, Farges, Grilly, Léaz, Lélex, Mijoux, Pougny, Sauverny et Vesancy :

Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 5 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 20% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 20% de la surface de plancher[I] du projet.

Dans les communes de Chevry, Collonges, Crozet, Echenevex, Ferney-Voltaire, Ornex, Péron, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Ségny, Sergy et Versonnex :

Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 4 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 25% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher[I] du projet.

Le secteur UCsd sur la commune de Sergy, prévoit, à l'échelle de la ZAC de Sergy-Dessous, et non par lot à bâtir, le programme[I] suivant :

- 20% de logements locatifs sociaux[I] ;
- 15% de logements en accession à prix maîtrisés ;
- 65% de logements en accession.

Dans les communes de Gex et Cessy :

Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher[I] du projet.

Dans la commune de Prévessin-Moëns :

Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 35% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher[I] du projet.

Dans la commune de Divonne-les-Bains :

Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher[I] du projet.

Dans la commune de Thoiry :

Secteur UC2 : Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher[I] du projet.

Secteur UCb : Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher[I] du projet.

Dans l'ensemble des communes :

Les opérations de logements sociaux doivent respecter les financements et typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillée dans le programme[l] d'Orientation et d'Actions.

Au sein du secteur de mixité sociale renforcé identifié au plan de zonages de Cessy, les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] doivent intégrer une part minimum de 35 % de logements sociaux et 5 % en accession sociale (arrondi du nombre de logements à l'entier supérieur) représentant au minimum 40 % de la surface de plancher[l] du projet.

2/ Mixité fonctionnelle

Secteurs UC1, UC2 et UCsd :

Les constructions[l] nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher[l] dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions des articles UC4, UC5, UC6, UC7 ne s'appliquent pas aux secteurs UCv sauf indications contraires dans l'OAP.

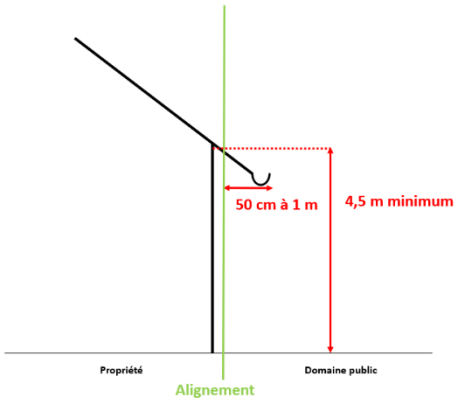
ARTICLE UC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Secteur UCa :

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].



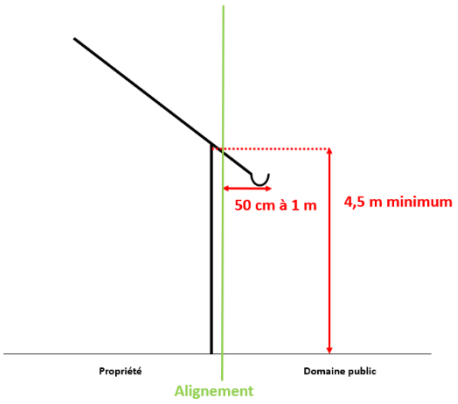
- Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public[l] s'ils sont compris entre 50cm et 1m depuis l'alignement[l] et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 50 cm.

Secteur UCb :

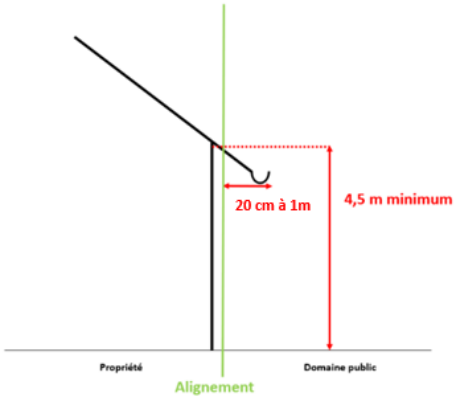
Les bâtiments[l] démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Non réglementé pour les constructions[l] neuves aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].
- Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public[l] :
  - hors Valserine s'ils sont compris entre 50cm et 1m depuis l'alignement[l] et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 50 cm.



  - au sein de la Valserine (Chezery-Forens, Lelex, Mijoux) s'ils sont compris entre 20cm et 1m depuis l'alignement[l] et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 20 cm.



Secteurs UC1 et UC2 :

Les constructions[l] doivent être implantées sur le recul[l] indiqué sur le règlement graphique ou à défaut à la limite de l'emprise et/ou voie publique[l], ou privées ouvertes à la circulation publique, ou à l'alignement[l] actuel et futur.

Néanmoins, des reculs[l] partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs[l] sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 2 mètres à compter de l'alignement[l] ;
- Ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti[l] ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les constructions[l] en second rideau[l] ne sont possibles qu'une fois le premier rideau[l] construit ou simultanément. Ces constructions[l] peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique[l].

Secteur UCsd :

Pour le sous-secteur UCsda, les constructions[l] doivent être implantées en recul[l] de 4m de la limite de la voie centrale, en recul[l] de 4m minimum des limites des autres espaces publics et à l'alignement[l] de l'espace public central pour le bâtiment[l] de l'ilot A2 implanté sur cette limite. Les débords de sous-sols ne sont pas autorisés dans ces espaces de recul[l].

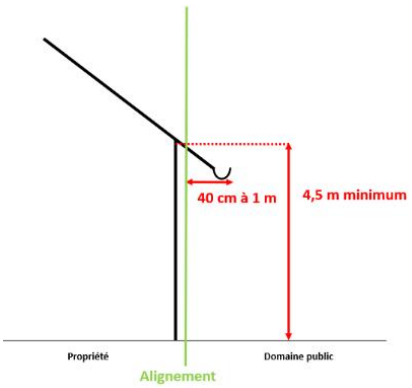
Néanmoins, des reculs[l] partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs[l] sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 2 mètres à compter de l'alignement[l] ;
- Ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti[l] ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur superficie.

Pour le sous-secteur UCsdb, les constructions[l] doivent être implantées en recul[l] de 5m minimum des limites d'emprise publique[l]. Les débords de sous-sols sont autorisés dans cet espace de recul[l].

Règles particulières :

Les éléments de modénatures[l] en saillie[l] sont autorisés.



Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public[l] s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement[l] et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m ;
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- l'extension[l] d'une construction existante[l] ne respectant pas la règle générale à condition d'être dans le prolongement exact de la construction existante[l] ;
- le long des inscriptions graphiques recensées sur le règlement graphique dérogeant à la règle d'alignement[l].

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Secteur UCa :

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Secteur UCb :

Les bâtiments[l] démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Non réglementé pour les constructions[l] neuves aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Secteurs UC1 et UC2 :

Premier rideau[l]

Les constructions[l] en premier rideau[l] doivent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives[l] latérales de l'unité foncière[l].

Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative[l] est autorisée aux conditions suivantes :

- si le front bâti[l] sur voie de l'unité foncière[l] est supérieur à 15 m ;
- si l'alignement[l] se fait sur une venelle[l] existante ou à créer.

En cas de retrait[l], ce dernier est de 3 m minimum.

Second rideau[l]

Les constructions[l] nouvelles ou extensions[l] de constructions existantes[l] en second rideau[l] sont implantées sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait[l] de 3m minimum par rapport à ces dernières.

L'implantation des piscines doit respecter un recul[l] de 2 m par rapport à la margelle[l].

Secteur UCsd :

Les constructions[l] doivent être implantées en retrait[l] correspondant à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit[l] divisée par 2 de la construction[l] à édifier, sans être inférieure à 3m en UCsda et 4m en UCsdb.

Les annexes[l] non accolées au bâtiment[l] principal peuvent être édifiées en limite si leur hauteur est inférieure à 3.5m en tout point par rapport au TN, et qu'aucune façade[l] ne dépasse une longueur de 8m.

Règles particulières :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Secteurs UC1, UC2, UCa et UCsd :
Non réglementé.

Secteur UCb :

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre deux bâtiments[l] non contigus[l] (nu de la façade[l]).

Cette disposition ne s'applique pas vis-à-vis de l'implantation :
- des annexes[l] et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ Emprise au sol[l]

Secteurs UC1 et UC2 :

L'emprise au sol[l] des constructions[l] sera d'au maximum 60 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteurs UCa, UCb et UCsd :

Non réglementée

5/ Hauteur

Dans l'ensemble de la zone :

Secteurs couverts par des OAP : la hauteur n'est pas réglementée.

Secteur UC1 :

La hauteur à l'égout du toit[l] doit être comprise entre 12 et 16m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 19m.

Secteur UC2 :

La hauteur à l'égout du toit[l] doit être comprise entre 7 et 10m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 13m.

Secteur UCa :

La hauteur à l'égout du toit[l] doit être comprise entre 8 et 11m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 16m.

Secteur UCb :

La hauteur à l'égout du toit[l] doit être comprise entre 7 et 9m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 14m.

Secteur UCsd :

En sous-secteur UCsda, la hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 12m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 18m. De plus, le nombre de niveaux n'excèdera pas R+2+comble[l].

En sous-secteur UCsdb, la hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 9m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 15m. De plus, le nombre de niveaux n'excèdera pas R+1+comble[l].

Pour les deux sous-secteurs, la hauteur d'émergence des sous-sols à l'extérieur de l'emprise du bâtiment[l] n'excédera pas 2m de la dalle brute au terrain naturel[l].

Dans l'ensemble des secteurs :

Une hauteur différente peut être admise pour :

- Les extensions[l] des constructions existantes[l] ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction[l] contigüe existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] dont la hauteur maximale à l'égout du toit[l] est de 3,5m ;
- les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage se référer à l'OAP thématique patrimonial.

1/ Découpage parcellaire

Sous-secteur UCa1 :

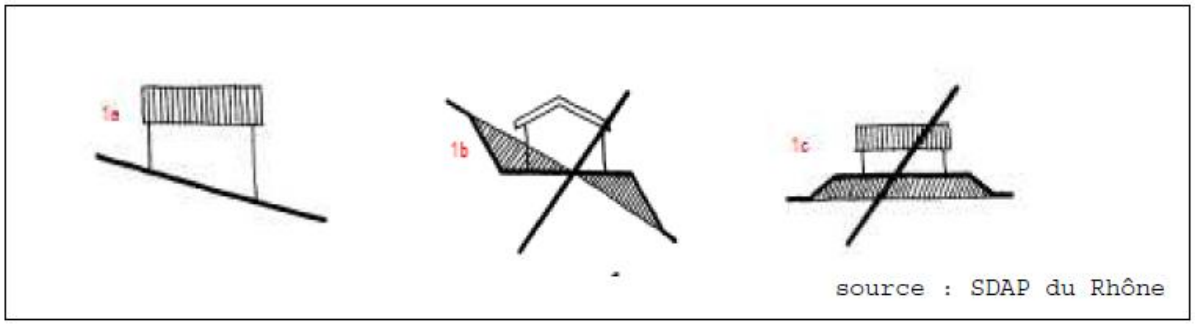
Pour être constructible, tout tènement doit avoir une longueur sur rue au moins égale à 6m (ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général)

Secteur UCsd :

Les parcelles en drapeau[l] sont interdites.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Les constructions[l] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[l].



Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Au-delà, la hauteur des remblais[l] et déblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[l] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[l] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[l].

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

3/ Aspects des constructions[l]

D'une manière générale, les constructions[l] de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain). Elles devront faire un rappel du bâti existant.

Secteurs UC1, UC2 et UCsd : les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions[l] dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maisons à colonnades…).

Volumes

Les constructions[l] projetées doivent présenter une simplicité de volumes[l].

Les gabarits[l] doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions[l] avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

Secteurs UC1, UC2 et UCsd : les équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits[l] en rupture avec le contexte urbain environnant peuvent être autorisés.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment[l] doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade[l] adapté au contexte urbain environnant.

Façades[l]

La composition des façades[l] doit prendre en compte le rythme des façades[l] des constructions[l] avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades[l] commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[l] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Secteurs UCa, UCb et UCsd : lors d'une réhabilitation[l], il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[l]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[l] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[l].

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment[l], et conformément à l'étude chromatique annexée. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

<u>Toiture à pente :</u>

Nombre de pans :

La toiture des constructions[l] principales (hors annexes[l]) doit comporter 2 à 4 pans. Les toits à pans donnant sur le domaine public[l] doivent comprendre des arrêts de neige. Les constructions[l] à pans devront comprendre un débord de toiture[l] de 50cm minimum. Cette règle ne concerne pas les annexes[l].

<u>Secteurs UC1, UC2 et UCsd :</u> le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades[l].

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou au bioclimatisme[l].

La toiture des volumes secondaires[l] et des constructions[l] annexes[l] peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

En cas de toiture en pente, la pente des toitures des extensions[l] doit être similaire à celle de la construction[l] principale.

Secteurs UCa et UCb :

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%.

Sous-secteurs UCa2 :

La pente des toitures doit être comprise entre 50% et 100%.

Secteurs UC1, UC2 et UCsd :

Non réglementé.

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect est proche de celui des tuiles locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la toiture d'une construction[l] située dans un ensemble cohérent de constructions[l] présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée[l]. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre…)

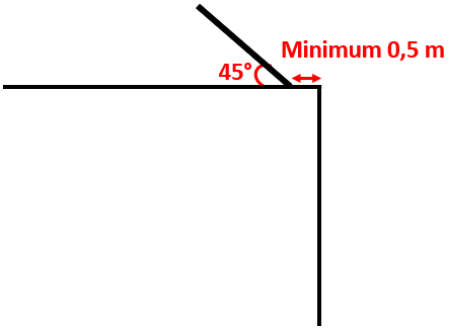
Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit…) peuvent être affleurant au pan du toit ou intégrés à la toiture.

Toiture terrasse[l] :

Secteurs UCa et UCb : La possibilité de réaliser des toitures terrasses[l] pourra être examinée au regard du caractère patrimonial du secteur sur la base des règles indiquée au sein de l'OAP patrimoniale.

Secteurs UC1, UC2 et UCsd : La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] non accessibles de plus de 25m² est obligatoire.

Les toitures accessibles (aménagement de la cinquième façade[l]) doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.



Les gardes corps doivent être posés en retrait[l] minimal du nu de la façade[l] de 0,5m et à 45 degrés. En UCsd, cette règle s'appliquera aux éventuels garde-corps techniques de la toiture du niveau supérieur des bâtiments[l].

Autres éléments

Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

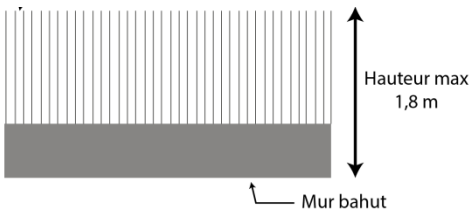
Pour tout nouveau programme[l] (hors secteur UCsd) les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. À défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture.

4/ Clôtures

Dans l'ensemble des secteurs, hors le secteur UCsd :

- ***Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique[l] :***

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[l] (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

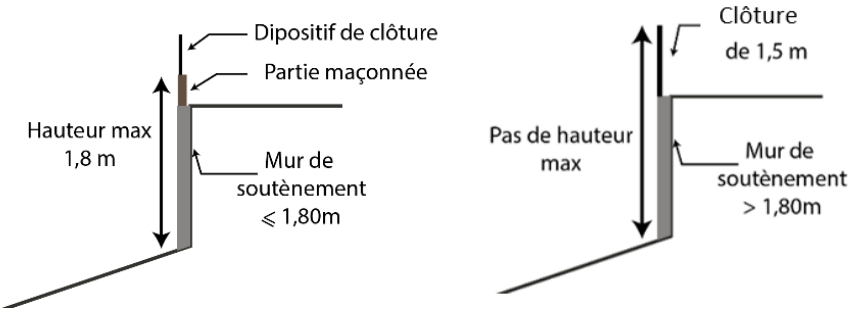


Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique[l].

En présence d'un mur de soutènement[I] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[I] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement[I] d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement[I] et devant jouer le rôle de garde-corps.



La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les murs de soutènement[I] doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre…).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès[I]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[I].

Des exceptions à ces dispositions peuvent être admises :

- dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques, et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain ;
- dans le cas de la construction[I] d'un mur anti-bruit le long des axes concernés par l'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- pour l'intégration des boites aux lettres dans la clôture.

- ***Sur limites séparatives[I] :***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m.
Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

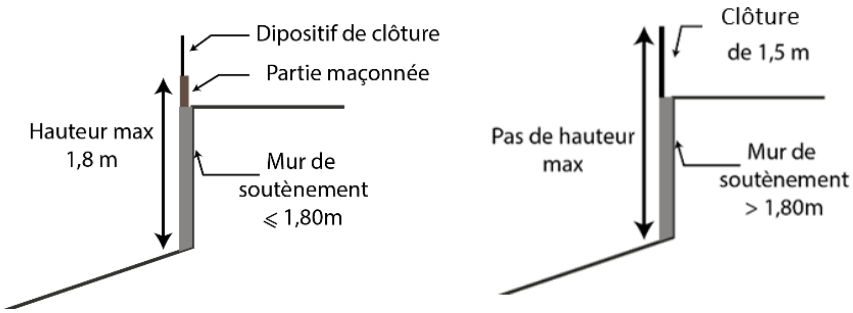
Les systèmes occultant (à l'exception des bâches plastiques interdites) sont autorisés sur au maximum 1/3 du linéaire de clôture.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction[I] d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[l] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture ne doit pas excéder 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement[l] et devant jouer le rôle de garde-corps.



Secteur UCsd :

Les clôtures végétales seront privilégiées. Les clôtures barrières éventuelles seront discrètes.

- ***Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique[l]* :**

Il est prévu un traitement différencié entre les deux secteurs de la ZAC :

- En secteur UCsda, les clôtures sont interdites dans l'espace de recul[l] d'implantation le long de la voie centrale, et entre cet espace de recul[l] et les espaces extérieurs collectifs privés des lots.
- En secteur UCsdb, le long de la voie centrale, ainsi que sur les autres limites sur l'espace public des deux secteurs, les clôtures sont autorisées sous forme de haies végétales de hauteur 1.60m, pouvant être doublées d'un grillage simple (type clôture à moutons) placé en arrière de la haie et de hauteur 1.00m. Ce grillage suivra la pente du terrain sans décroché.

- ***Sur limites séparatives[l]* :**

Sur ces limites, les clôtures pourront être réalisées par des éléments végétaux, haie ou arbustes, pouvant être doublés par un grillage de même définition que ci-dessus et implanté en limite.
Les clôtures existantes en limites séparatives[l] des propriétés mitoyennes seront, dans la mesure du possible, conservées et mises en valeur (murs et murets pierre en particulier).

- ***Sur les limites internes aux opérations* :**

Les clôtures sur les limites internes entre espace privatif et espace collectif respecteront les règles des clôtures sur espace public.
Les clôtures sur les limites internes entre deux espaces privatifs respecteront les règles des clôtures sur limites séparatives[l].

Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction[l] et avec les clôtures des unités foncières[l] voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis ou doivent être reconstruits à l'identique.

Pout tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. À défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens.

En secteur UCsd, elles pourront également être positionnées en extérieur et accessibles depuis les espaces collectifs extérieurs du lot.

5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments[l] recensés.

6/Performance énergétique

Pour l'ensemble des secteurs

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[l], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[l] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[l] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[l] de la façade[l] dans les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[l], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme[l].

Les nouvelles constructions[l] et l'ensemble des bâtiments[l] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements[l] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions[l] neuves ou extension[l] faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS[L], sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment[l] remplisse les conditions de l'article R111-21 du code de la construction[l] et de l'habitation. Ainsi, la construction[l] doit remplir l'une des conditions suivantes :

- Faire preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20

OU

- Faire preuve d'exemplarité environnementale : d'une part, la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction[l] est inférieure à un

seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction[I] remplit deux des critères de performances suivants :

- La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction[I] du bâtiment[I] est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
- Le bâtiment[I] comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
- Le bâtiment[I] comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

OU

- Être considéré à énergie positive : la construction[I] vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction[I].

Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Pour les secteurs UC1, UC2 et UCsd

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[I] des façades[I] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Pour les secteurs UCa et UCb

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade[I] originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions[I]. En façade[I] ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades[I] les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions[I] et devront être disposées sur les façades[I] les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments[I] à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions[l] nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes[l], des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[l] et de biotope (CBS[l])

Secteurs UCa et UCb :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 35 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[l]	Au moins 25 % de l'unité foncière[l]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[l]	Au moins 15 % de l'unité foncière[l]
Entre 60% et 100 % de l'unité foncière[l]	Au moins 10 % de l'unité foncière[l]

Aucun Coefficient de Biotope ne s'applique en UCa et UCb.

Secteurs UC1 et UC2 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 35 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[l]	Au moins 25 % de l'unité foncière[l]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[l]	Au moins 15 % de l'unité foncière[l]

Le Coefficient de Biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UCsd :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] du projet	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 40 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[l]	Au moins 30 % de l'unité foncière[l]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[l]	Au moins 20 % de l'unité foncière[l]
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière[l]	Au moins 10 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 80% de l'unité foncière[l]	Non réglementé

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble[l], le calcul du Coefficient de Biotope doit se faire à l'échelle du projet d'ensemble. Il est fixé à 35% minimum de la superficie du projet d'ensemble.

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[l] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[l].

- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[l] ne s'appliquent pas aux extensions[l] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[l] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[l] temporaires[l] et démontables[l], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[l], seront considérées dans l'emprise au sol[l] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[l].

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique ;
- et, en UCsd, que les implantations soient compatibles avec le plan de composition de la ZAC.

Les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[l]. Les arbres existants seront pris en compte.

Les annexes[l] inférieures ou égales 25m² et d'une hauteur à l'égout[l] inférieure ou égale à 2,5 mètres pourront déroger à la règle.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockages extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

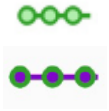
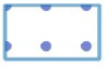
Les aménagements paysagers doivent valoriser les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[l]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[l]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[l] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[l] perméables, espaces verts ou liaisons douces[l] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[l] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[l]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Alignements[l] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[l] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[l]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[l] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[l] sont interdits : - toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[l] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[l]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[l] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[l] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l], - les aménagements visant à réduire le risque inondation. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'État n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[l] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Bâtiments[l] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UC5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE UC7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Secteurs UCa, UCb :

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement[l] mutualisé, l'aménagement des places de stationnement[l] devra être réalisé dans un rayon inférieur à 200m du projet.

Secteurs UC1 et UC2 :

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement[l] mutualisé entre plusieurs projets.

Secteur UCsd :

Les obligations en matière de places visiteurs ne sont pas exigibles sur le terrain d'assiette du projet d'ensemble : les places visiteurs seront réalisées sur l'espace public. Cette disposition particulière annule la règle générale du tableau ci-dessous pour ce qui concerne les places visiteurs.

Les besoins générés par le projet, hors places visiteurs, doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas de parc de stationnement[l] mutualisé entre plusieurs projets immobiliers.

Les places de stationnement[l] situées en sous-sol resteront ouvertes et non boxées.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[l] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès[l] libre.

Si les places de stationnement[l] groupées d'un projet à destinations[l] multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon

les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Pour le logement collectif, les places accessibles par d'autres places de stationnement[l] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[l] aux aires de stationnement[l] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[l] de plus de 10 constructions[l] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[l] mutualisés entre les constructions[l] ; cette règle ne s'applique pas en UCsd ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[l] :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques…) ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[l]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement[l] doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement[l] en souterrain ou en silos (stationnement[l] en étages).

Les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[l] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[l] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension[l] ou réhabilitation[l] de construction[l], il n'est pas exigé de places de stationnement[l] supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement[l] existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement[l] indiqué dans le tableau ci-dessous.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos et des poussettes, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions[l] à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement[l] des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Dans les opérations de logements collectifs, chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos privatif permettant le rangement d'au moins un deux-roues non motorisé.

Dans l'ensemble des communes hors la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="3">Norme de stationnement[l] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Hors zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP[l]</td><td>Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[l] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche complète de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 2 places par logement

T3 et + : 2,5 places par logement</td><td>T1 et T2 : 1,5 places par logement

T3 et + : 2 places par logement</td><td>20% du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR
Ces places seront situées en surface et accessibles depuis la voie publique[l]. Elles seront non cessibles.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="3">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[l]</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de</td><td>Artisanat et commerces de détail</td><td colspan="3">SDP inférieure ou égale à 200m² : Non réglementé.
SDP supérieure à 200m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète.</td><td>1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de</td></tr>
</table>

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
	Services avec accueil de clients	SDP inférieure ou égale à 200m² : Non réglementé. SDP supérieure à 200m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher[l] complète.	rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Restauration	SDP inférieure ou égale à 100m² : Non réglementé. SDP supérieure à 100m² : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher[l], mais au maximum 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[l]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Pour la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="2">Norme de stationnement[I] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Habitation</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[I] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche entamée de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 1 place par logement

T3 et + : 1,5 place par logement</td><td>20 % du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR.
Ces places devront se situer en rez-de-chaussée et seront non cessibles</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerces de détail</td><td colspan="2">SDP inférieure ou égale à 200m² : Non réglementé.
SDP supérieure à 200m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[I] complète.</td><td rowspan="2">1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Services avec accueil de clients</td><td colspan="2">SDP inférieure ou égale à 200m² : Non réglementé.
SDP supérieure à 200m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher[I] complète.</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="2">SDP inférieure ou égale à 100m² : Non réglementé.
SDP supérieure à 100m² : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[I] complète.</td><td>1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Hébergements hôteliers et touristiques</td><td colspan="2">1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.</td><td>1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres
Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.</td></tr>
</table>

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher[I], mais au maximum 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[I] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

Les dispositions des articles UC8 et UC9 ne s'appliquent pas aux secteurs UCv sauf indications contraires dans l'OAP.

ARTICLE UC8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[I] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[I] doit être desservie par un accès[I] à une voie publique[I] ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau[I], la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions[I] ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière[I].

En cas de division parcellaire, les accès[I] devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité[I].

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

La mutualisation des accès[I] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[I] débouchant sur les voies publiques[I] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[l] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[l] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[l] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[l] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[l] ou de l'ensemble des constructions[l] envisagées sur la ou les unités foncières[l] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE UC9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[l] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[l], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent

être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est pas imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être

mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions[I] nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du « Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex » en vigueur.

A ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables
- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte

sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

De plus, pour le secteur UCsd, il sera prévu un emplacement sur un espace public enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets, étant précisé que le compostage des biodéchets pourra également être réalisé au sein des futurs projets immobiliers.

Dispositions applicables à la zone UG

PREAMBULE

La zone UG correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Elle se décline en 4 secteurs dont chacun est décliné en 2 sous-secteurs :

- **UGa (Général le long des axes structurants)** : Il s'agit des espaces situés le long des axes majeurs et qui doivent qualifier les entrées de ville et les axes majeurs au sein des espaces urbanisés. Le secteur s'étend en majorité le long de la RD 1005 où une densité minimale est exigée par un contrat d'axe signé entre la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et le CD01. Deux sous-secteurs sont identifiés UGa1 et UGa2 intégrant une différenciation des implantations par rapport aux limites.
- **UGd (Général dense)** : Il s'agit des secteurs résidentiels denses composés de logements collectifs. Le secteur général dense est divisé en 2 sous-secteurs UGd1 avec des hauteurs importantes et UGd2 où la hauteur est plus faible.
- **UGm (Général maîtrisée)** : Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle où la densification doit être maîtrisée. Les emprises au sol et les hauteurs sont donc moins élevées que celles du secteur UGd. À l'instar du secteur UGd, le secteur UGm est divisé en deux sous-secteurs UGm1 permettant la réalisation de collectifs et UGm2 limitant les hauteurs tout en conservant la même emprise au sol[I].
- **UGp (Général préservée) :** Il s'agit des secteurs pavillonnaires qui doivent être préservés et où la densification doit être limitée. Tous les secteurs pavillonnaires du Pays de Gex ne peuvent muter notamment pour maitriser la croissance démographique. Ce secteur est subdivisé en 2 sous-secteurs UGp1 qui gère le pavillonnaire classique et UGp2 pour le pavillonnaire sur les bas monts très peu denses à protéger.

Une partie de la zone UG est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE UG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Secteurs UGd et UGm :

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisées sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 150m² de surface de plancher[l] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 100m² de surface de plancher[l] ;
- les bureaux d'une surface inférieure à 100m² de surface de plancher[l] ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 150m² de surface de plancher[l] ;
- la réhabilitation[l] des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- les extensions[l] des destinations[l] autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l] existant, dans la limite de 400 m² ;
- l'extension[l] des activités non autorisées, à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;

Secteur UGp :

Sont interdites les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces et services ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisées sous conditions :

- Les extensions[l] des destinations[l] autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l] existant, dans la limite de 400 m² ;
- la réhabilitation[l] des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension[l] des activités non autorisées, à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;

Secteur UGa :

Sont interdites les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- les industries ;
- les entrepôts.

Sont autorisées sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 250m² de surface de plancher[l] et s'ils se trouvent au sein des aires d'influence des arrêts de transports collectifs stratégiques identifiés au plan de zonage ;

- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 250m² de surface de plancher[l] et si elles se trouvent au sein des aires d'influence des arrêts de transports collectifs stratégiques identifiés au plan de zonage ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 250m² de surface de plancher[l] ;
- les extensions[l] des destinations[l] autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l] existant, dans la limite de 400 m² ;
- la réhabilitation[l] des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension[l] des activités non autorisées, à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- les annexes[l] à condition d'avoir une emprise au sol[l] cumulée de 50m² maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes[l] présentes sur l'unité foncière[l]).

ARTICLE UG2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension[l] ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations[l] de construction[l] situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments[l] sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[l] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

ARTICLE UG3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale *(hors secteur d'OAP. Dans les secteurs d'OAP la règle est définie au sein de l'OAP)*

Dans les communes de Challex, Chézery-Forens, Farges, Grilly, Léaz, Lélex, Mijoux, Pougny, Sauverny et Vesancy :

Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 5 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 20% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 20% de la surface de plancher[l] du projet.

Dans les communes de Chevry, Collonges, Crozet, Echenevex, Ferney-Voltaire, Ornex, Péron, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Ségny, Sergy et Versonnex :

Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 4 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 25% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher[l] du projet.

Dans les communes de Gex et Cessy :

Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher[l] du projet.

Dans la commune de Prévessin-Moëns :

Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 35% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher[l] du projet.

Dans la commune de Divonne-les-Bains :

Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher[l] du projet.

Dans la commune de Thoiry :

Secteur UGd : Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher[l] du projet.

Secteurs UGm et UGp : Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher[l] du projet.

Dans l'ensemble des communes :

Les opérations de logements sociaux doivent respecter les financements et typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillés dans le programme[l] d'Orientation et d'Actions.

Au sein des secteurs de mixité sociale renforcés identifiés au plan de zonage de Thoiry, les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (arrondi du nombre de logements à l'entier supérieur).

Au sein du secteur de mixité sociale renforcé identifié au plan de zonage de Crozet, les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] doivent intégrer une part minimum de 100% de logements sociaux (arrondi du nombre de logements à l'entier supérieur).

2/ Mixité fonctionnelle

Secteurs UGa et UGd :

Les constructions[l] nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher[l] dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UG4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Secteur UGa :

Les constructions[l] doivent être implantées parallèlement aux voies avec un recul[l] de 7m par rapport à la limite de l'emprise et/ou voie publique[l] (alignement[l] actuel ou futur).

Néanmoins si les linéaires de construction[l] excèdent 20m, des reculs[l] partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs[l] sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 9 mètres à compter de l'alignement[l] ;
- Ils doivent être limités à 25% du linéaire total du front bâti[l] ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Si les linéaires de constructions[l] excèdent 30m, les constructions[l] nouvelles devront comprendre des ouvertures toute hauteur vers le cœur d'îlot.

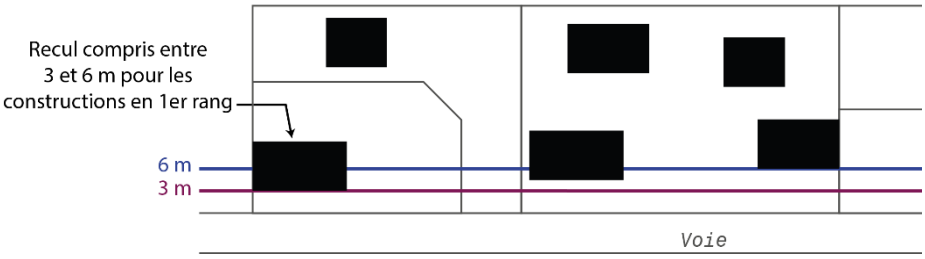
Les reculs[l] par rapport aux voies doivent faire l'objet d'un aménagement paysager renforcé ne pouvant se limiter à un traitement enherbé de la bande de recul[l] et de quelques plantations d'arbres.

Les constructions[l] en second rideau[l] ne sont possibles qu'une fois le premier rideau[l] construit ou simultanément. Ces constructions[l] peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique[l].

Les piscines doivent être implantées en second rideau[l].

Secteurs UGd et UGm :

Les constructions[l] en premier rideau[l] doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 6m de la limite de l'emprise et/ou voie publique[l] (alignement[l] actuel et futur). La majorité de la surface des reculs[l] doit être plantée.



Les constructions[l] en premier rideau[l] doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Une implantation différente pourra être justifiée au regard de la configuration de la parcelle et du bâti existant, des règles de bioclimatisme[l] ou de la topographie.

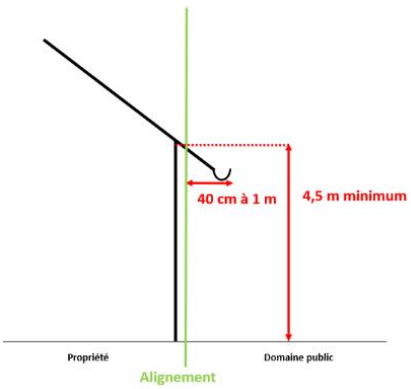
Les constructions[l] en second rideau[l] ne sont possibles qu'une fois le premier rideau[l] construit ou simultanément.

Secteur UGp :

Les constructions[l] doivent être implantées en recul[l] minimum de 5m à l'exception des secteurs indicés « * » (UGp1* ou UGp2*) où le recul[l] minimum est de 8m.

Les constructions[l] doivent être implantées de préférence parallèlement ou perpendiculairement aux voies et emprises publiques. Une implantation différente pourra être justifiée au regard de la configuration de la parcelle et du bâti existant, des règles de bioclimatisme[l] ou de la topographie.

Règles particulières s'appliquant à tous les secteurs :



Les éléments de modénatures[l] en saillie[l] sont autorisés.

Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public[l] s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement[l] et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Les débords de toit peuvent surplomber les bandes de reculs[l].

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- l'extension[l] d'une construction existante[l] ne respectant pas la règle générale à condition d'être dans le prolongement exact de la construction existante[l] ;

Une implantation différente est obligatoire quand le plan de zonage précise le recul[l].

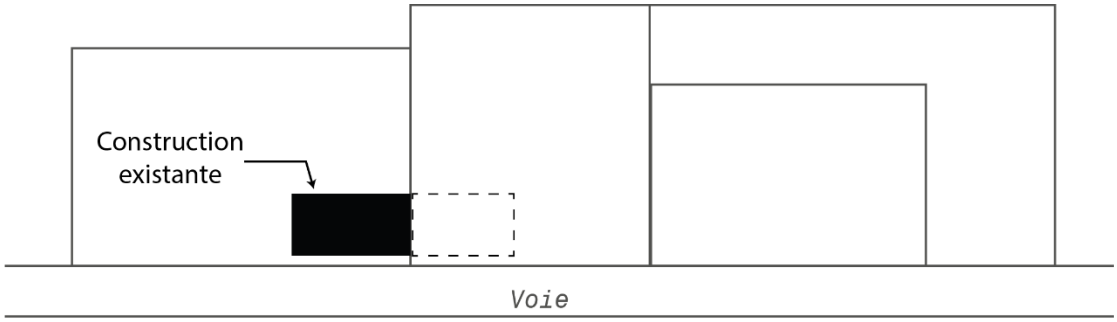
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Sous-secteur UGa1 :

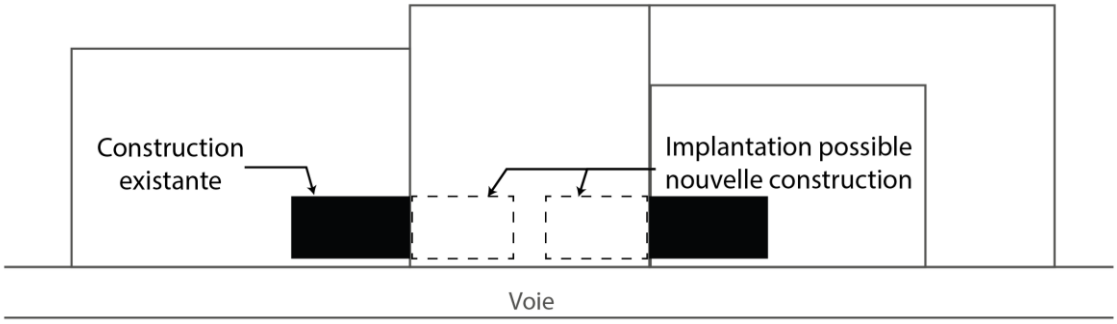
Premier rideau[l] :

Les constructions[l] doivent être implantées sur au moins une limite séparative[l]. La construction[l] doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

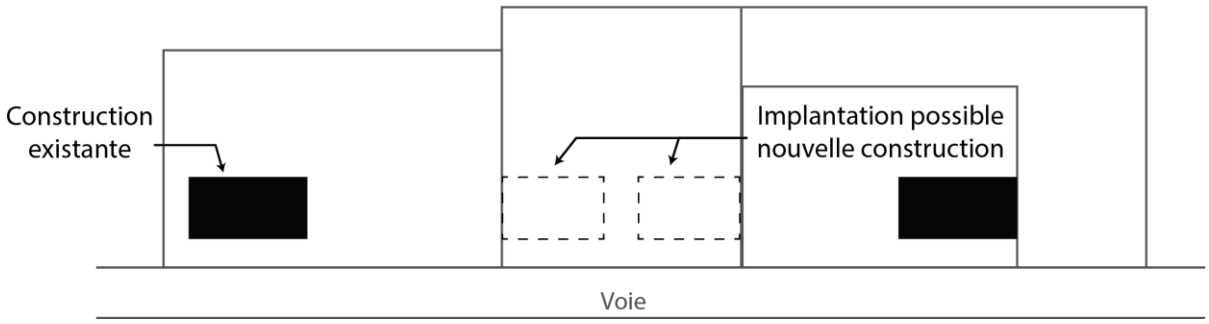
1. Lorsque sur une unité foncière[l] contiguë[l] au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment[l] implanté en limite, la nouvelle construction[l] doit être implantée sur cette limite séparative[l] latérale. Par contre, elle peut être implantée en limite ou en retrait[l] de l'autre limite séparative[l] latérale.



2. Lorsque sur les deux unités foncières[l] contiguës[l] au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments[l] implantés en limite, la nouvelle construction[l] doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives[l] latérales.



3. Lorsque sur les deux unités foncières[l] contiguës[l] au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment[l] implanté en limite, la nouvelle construction[l] doit être implantée sur au moins une limite latérale.



En cas de retrait[l], ce dernier est de 3,5m minimum sur les autres limites séparatives[l].

Deuxième rideau[l] :

Les constructions[l] doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
  - que la construction[l] à édifier soit en continuité d'un bâtiment[l] existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit[l] entre les deux bâtiments[l] ne pouvant alors être supérieure à 2m)
  - que la hauteur à l'égout du toit[l] de la construction[l] n'excède pas 6m en limite
- soit en retrait[l] à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit[l] de la construction[l] à édifier.

Lors d'une rénovation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans les bandes de retrait[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

Les piscines doivent être implantées en retrait[l] minimum de 2m.

Secteur UGd et sous-secteur UGm1 :

Les constructions[l] doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
  - que la construction[l] à édifier soit en continuité d'un bâtiment[l] existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit[l] entre les deux bâtiments[l] ne pouvant alors être supérieure à 2m)
  - que la hauteur à l'égout du toit[l] de la construction[l] n'excède pas 6m en limite
- soit en retrait[l] à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit[l] divisée par deux de la construction[l] à édifier sans être inférieure à 3m.

Lors d'une rénovation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans les bandes de retrait[l].

Les piscines doivent être implantées en retrait[l] minimum de 2m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

Sous-secteurs UGa2 et UGm2 :

Les constructions[l] doivent être implantées en retrait[l] correspondant à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit[l] divisée par deux de la construction[l] à édifier, sans être inférieure à 3m.

Les piscines doivent être implantées à 2m minimum des limites séparatives[l]

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

Secteur UGp :

Les constructions[l] doivent être implantées en retrait[l] minimum de 7m sur une limite.

Sur les autres limites séparatives[l], les constructions[l] doivent être en retrait[l] de 4m minimum.

Les piscines doivent être implantées à 2m minimum des limites séparatives[l]

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

Règles particulières s'appliquant à tous les secteurs :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Secteur UGd :

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre deux bâtiments[l] non contigus[l] (nu de la façade[l]).

Cette disposition ne s'applique pas vis-à-vis de l'implantation :
- des annexes[l] et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Secteurs UGm et UGp :

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit[l] du bâtiment[l] le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments[l] non contigus[l].

Cette disposition ne s'applique pas vis-à-vis de l'implantation :
- des annexes[l] et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ Emprise au sol[l]

Secteur UGd :

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 50 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UGa :

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 40 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UGm :

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 25 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Sous-secteur UGp1 :

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 18 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Les constructions existantes[l] non conformes à cette règle à la date d'approbation du PLUiH, peuvent faire l'objet d'une extension[l] unique ou d'une annexe[l] unique n'entrainant pas une extension[l] supérieure à 20% de l'emprise au sol[l] existante.

Sous-secteur UGp2 :

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 10 % de la superficie de l'unité foncière[l].

5/ Hauteur

Dans l'ensemble de la zone :

Secteurs couverts par des OAP : la hauteur n'est pas réglementée.

Sous-secteur UGd1 :

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 15m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 18m.

Sous-secteur UGd2 :

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 12m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 14m.

Sous-secteur UGa :

La hauteur à l'égout du toit[l] doit être comprise entre 8 et 10m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 12m.

Sous-secteur UGm1 :

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 9m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 11m.

Sous-secteurs UGm2, UGp1 et UGp2 :

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 7m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 9m à l'exception du secteur indicé « * » (UGp2*) où la hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 5m et la hauteur totale[l] maximale autorisée est de 7 m.

Dans l'ensemble des secteurs :

Une hauteur différente peut être admise pour :

- au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites à l'OAP ;
- Les extensions[l] des constructions existantes[l] ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction[l] contigüe existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Dans le cas d'une parcelle en drapeau[l], la bande d'accès[l] créée :

- Doit demeurer inférieure à 20% de la surface de la parcelle

ET

- Et doit faire moins 40 mètres de long.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

La hauteur des remblais[l] et déblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[l] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[l] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[l].

3/ Aspects des constructions[l]

D'une manière générale, les constructions[l] de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions[l] dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maison à colonnade…).

Volumes

Les constructions[l] projetées doivent présenter une simplicité de volumes[l]. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

Les gabarits[l] doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions[l] avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits[l] en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment[l] doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade[l] adapté au contexte urbain environnant.

Façades[l]

La composition des façades[l] doit prendre en compte le rythme des façades[l] des constructions[l] avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades[l] commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[l] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation[l], il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[l]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[l] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[l].

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment[l], conformément à l'étude chromatique annexée. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions[l] principales (hors annexes[l]) doit comporter 2 à 4 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades[l]. Les constructions[l] à pans devront comprendre un débord de toiture[l] de 40cm minimum. Cette règle ne concerne pas les annexes[l].

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou des règles de bioclimatisme[l].

La toiture des volumes secondaires[l] et des constructions[l] annexes[l] peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%.

La pente des toitures des volumes secondaires[l] et des constructions[l] annexes[l] doit être comprise entre 20% et 60%.
En cas de toiture en pente, la pente des toitures des extensions[l] doit être similaire à celle de la construction[l] principale.

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect est proche de celui des tuiles locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

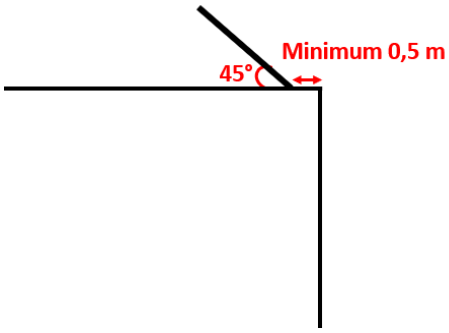
- s'il s'agit de la toiture d'une construction[l] située dans un ensemble cohérent de constructions[l] présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée[l]. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre…)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit…) peuvent être affleurant au plan du toit ou intégrés à la toiture.

Toiture terrasse[l] :

La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] non accessibles de plus de 25m² est obligatoire.

Les toitures accessibles doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.



Les gardes corps doivent être posés en retrait[l] minimal du nu de la façade[l] de 0,5m et à 45 degrés.

Autres éléments

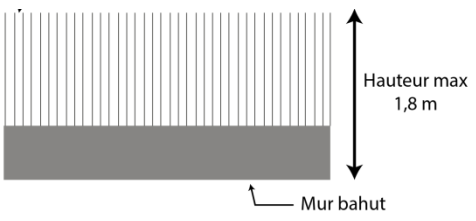
Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

4/ Clôtures

- ***Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique[l] :***

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[l] (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

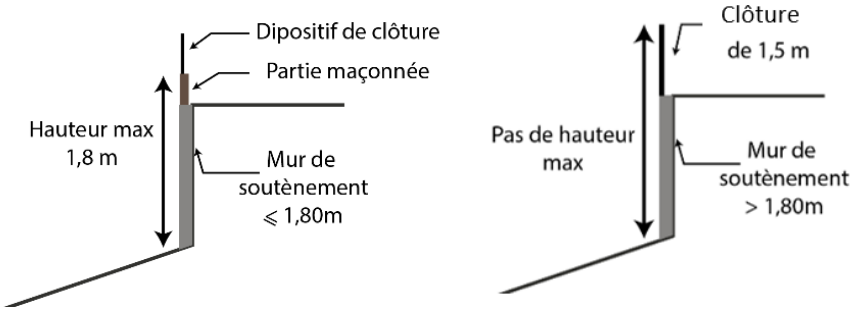


La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique[l].

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[l] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement[l] et devant jouer le rôle de garde-corps.



La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les murs de soutènement[l] doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre…).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès[l]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[l].

Des exceptions à ces dispositions peuvent être admises :

- dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques, et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain ;
- dans le cas de la construction[l] d'un mur anti-bruit le long des axes concernés par l'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- pour l'intégration des boites aux lettres dans la clôture.

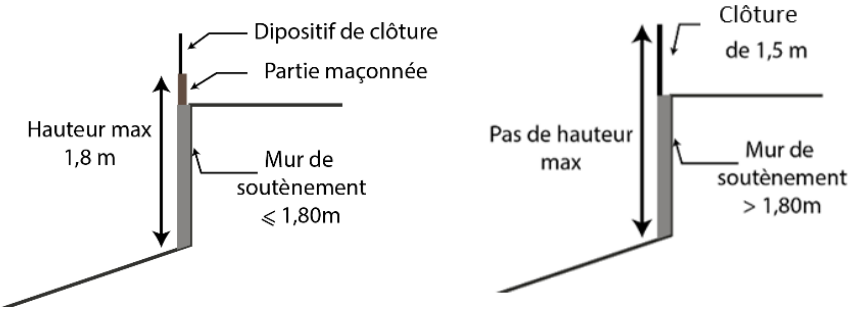
Pour tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens

- ***Sur limites séparatives[l] :***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m.
Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[l] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture ne doit pas excéder 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement[l] et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune. Les systèmes occultants (à l'exception des bâches plastiques interdites) sont autorisés sur au maximum 1/3 du linéaire de clôture.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction[I] d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction[I] et avec les clôtures des unités foncières[I] voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis.

5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments[I] recensés.

6/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[I], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[I] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[I] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[I] de la façade[I] dans les marges de retrait[I] par rapport aux limites séparatives[I] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[I], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme[I].

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions[I] neuves ou extension[I] faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS[L], sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment[I] remplisse les conditions de l'article R111-21 du code de la construction[I] et de l'habitation. Ainsi, la construction[I] doit remplir l'une des conditions suivantes :

- Faire preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20

OU

- Faire preuve d'exemplarité environnementale : d'une part, la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction[I] est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction[I] remplit deux des critères de performances suivants :

    - La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction[I] du bâtiment[I] est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
    - Le bâtiment[I] comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
    - Le bâtiment[I] comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

OU

- Être considéré à énergie positive : la construction[I] vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction[I].

Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[I] des façades[I] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

ARTICLE UG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[l] et de biotope (CBS[l])

Secteur UGd :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 45 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière[l]	Au moins 30 % de l'unité foncière[l]
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière[l]	Au moins 15 % de l'unité foncière[l]

Le Coefficient de Biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UGa :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 45 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[l]	Au moins 25 % de l'unité foncière[l]

Le Coefficient de Biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UGm :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 15 %	Au moins 45 %
Entre 15% et 25 %	Au moins 35 %

Le Coefficient de Biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Au sein du sous-secteur UGp1 :
La part d'espaces vert de pleine terre[l] est fixée à 45% minimum de l'unité foncière[l].
Le Coefficient de Biotope est fixé à 55% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Au sein du sous-secteur UGp2 :
La part d'espaces vert de pleine terre[l] est fixée à 55% minimum de l'unité foncière[l].
Le Coefficient de Biotope est fixé à 65% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[l] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[l].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[l] ne s'appliquent pas aux extensions[l] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[l] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[l] temporaires[l] et démontables[l], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas.
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[l], seront considérées dans l'emprise au sol[l] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[l].

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[l]. Les arbres existants seront pris en compte.

Les annexes[l] inférieures ou égales 25m² et d'une hauteur à l'égout[l] inférieure ou égale à 2,5 mètres pourront déroger à la règle.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

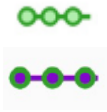
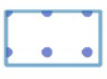
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[l]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des

Catégories	Représentation	Prescriptions
		boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[l]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[l] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[l] perméables, espaces verts ou liaisons douces[l] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[l] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[l]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[l] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[l] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[l]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[l] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Dans les secteurs de zones humides[l] sont interdits : - toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[l] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[l]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[l] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[l] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[l] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments[l] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UG5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE UG7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement[l] mutualisé entre plusieurs projets.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[l] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès[l] libre.

Si les places de stationnement[l] groupées d'un projet à destinations[l] multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Pour le logement collectif, les places accessibles par d'autres places de stationnement[l] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[l] aux aires de stationnement[l] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[l] de plus de 10 constructions[l] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[l] mutualisés entre les constructions[l] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[l] :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques…) ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[l]).

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement[l] doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement[l] en souterrain ou en silos (stationnement[l] en étages).

Les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[l] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[l] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension[l] ou réhabilitation[l] de construction[l], il n'est pas exigé de places de stationnement[l] supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement[l] existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement[l] indiqué dans le tableau ci-dessus.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos et des poussettes, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions[l] à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement[l] des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Dans les opérations de logements collectifs, chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos privatif permettant le rangement d'au moins un deux-roues non motorisé.

Dans l'ensemble des communes hors la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="3">Norme de stationnement[l] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Hors zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP[l]</td><td>Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[l] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche complète de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 2 places par logement

T3 et + : 2,5 places par logement</td><td>T1 et T2 : 1,5 places par logement

T3 et + : 2 places par logement</td><td>20% du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR.
Ces places seront situées en surface et accessibles depuis la voie publique[l]. Elles seront non cessibles.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="3">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[l]</td><td>-</td></tr>
</table>

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher[l] complète.	
	Restauration	1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs	Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[l]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Pour la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="2">Norme de stationnement[I] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Habitation</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[I] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche entamée de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 1 place par logement

T3 et + : 1,5 place par logement</td><td>20 % du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR.
Ces places devront se situer en rez-de-chaussée et seront non cessibles</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerces de détail</td><td colspan="2">1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[I] complète.</td><td rowspan="2">1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Services avec accueil de clients</td><td colspan="2">1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher[I] complète.</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="2">1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[I] complète.</td><td>1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Hébergements hôteliers et touristiques</td><td colspan="2">1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.</td><td>1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres
Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.</td></tr>
</table>

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[I] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

ARTICLE UG8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[I] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[I] doit être desservie par un accès[I] à une voie publique[I] ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau[I], la bande d'accès[I] créée :

- Doit demeurer inférieure à 20% de la surface de la parcelle ;

ET

- Et doit faire moins 40 mètres de long.

En cas de division parcellaire, les accès[I] devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité[I].

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

La mutualisation des accès[I] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[I] débouchant sur les voies publiques[I] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE UG9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent

être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être

mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions[I] nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du « Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex » en vigueur.

A ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables
- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte

sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

Dispositions applicables à la zone UH

PREAMBULE

La zone UH correspond aux secteurs de hameaux historiques qui ont une morphologie urbaine préservée que le PLUiH souhaite conserver. Trois sous-secteurs (UH1, UH2, UH3) ont été définis pour traiter les différences sur le plan des emprises au sol.

La zone UH est couverte par l'OAP patrimoniale et par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE UH1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations forestières ;
- les commerces et services ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont autorisées sous conditions :

- les exploitations agricoles si elles sont rattachées à une exploitation déjà en activité au sein du hameau ;
- Les extensions[I] des destinations[I] autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I] existant, dans la limite de 400 m².
- l'extension[I] des activités non autorisées, à raison d'une extension[I] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher[I] du bâtiment[I] existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- la réhabilitation[I] des activités interdites ;
- les annexes[I] à condition d'avoir une emprise au sol[I] cumulée de 50m² maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes[I] présentes sur l'unité foncière[I]).

ARTICLE UH2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous conditions :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension[I] ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations[I] de construction[I] situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction[I] de bâtiments[I] sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[I] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

ARTICLE UH3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Dans les communes de Challex, Chézery-Forens, Farges, Grilly, Léaz, Lélex, Mijoux, Pougny, Sauverny et Vesancy :

Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 5 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 20% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 20% de la surface de plancher[I] du projet.

Dans les communes de Chevry, Collonges, Crozet, Echenevex, Ferney-Voltaire, Ornex, Péron, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Ségny, Sergy et Versonnex :

Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 4 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 25% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher[I] du projet.

Dans les communes de Gex, Cessy et Thoiry :

Les constructions[I] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[I] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher[I] du projet.

Dans la commune de Prévessin-Moëns :

Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 35% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher[l] du projet.

Dans la commune de Divonne-les-Bains :

Les constructions[l] neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations[l] de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher[l] du projet.

Dans l'ensemble des communes :

Les opérations de logements sociaux doivent respecter les financements et typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillées dans le programme[l] d'Orientation et d'Actions.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

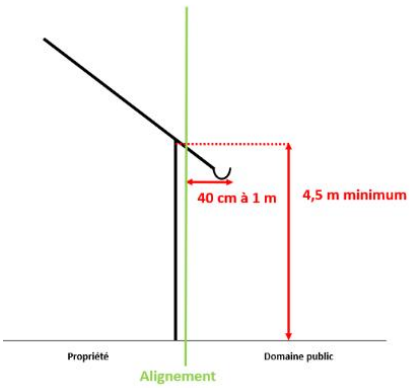
ARTICLE UH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Les bâtiments[l] démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Non réglementé pour les constructions[l] neuves aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].
- Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public[l] s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement[l] et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 50 cm.



2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Les bâtiments[l] démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Les piscines doivent observer un retrait[l] minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives[l], en tenant compte des margelles[l], de la terrasse ou de tous autres aménagements formant un ensemble indissociable du bassin.

Non réglementé pour les constructions[l] neuves aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre deux bâtiments[l] non contigus[l] (nu de la façade[l]).

Cette disposition ne s'applique pas vis-à-vis de l'implantation :

- des annexes[l] et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ Emprise au sol[l]

Secteur UH1

Non réglementé

Secteur UH2

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 50 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UH3

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 20 % de la superficie de l'unité foncière[l].

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale est de 8m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 11m.

Une hauteur différente peut être admise pour :

- Les extensions[l] des constructions existantes[l] ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction[l] contigüe existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage se référer à l'OAP thématique patrimonial.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Les constructions[l] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[l].

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Au-delà, la hauteur des remblais[l] et déblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[l] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[l] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[l].

3/ Aspects des constructions[l]

D'une manière générale, les constructions[l] de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain). Elles devront faire un rappel du bâti existant.

Les constructions[l] dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maison à colonnade…).

Volumes

Les constructions[l] projetées doivent présenter une simplicité de volumes[l]. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

Les gabarits[l] doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions[l] avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment[l] doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade[l] adapté au contexte urbain environnant.

Façades[l]

La composition des façades[l] doit prendre en compte le rythme des façades[l] des constructions[l] avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[l] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation[l], il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[l]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[l] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[l].

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment[l], conformément à l'étude chromatique annexée. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions[l] principales (hors annexes[l]) doit comporter 2 à 4 pans. Les toits à pans donnant sur le domaine public[l] doivent comprendre des arrêts de neiges Les constructions[l] à pans devront comprendre un débord de toiture[l] de 40cm minimum. Cette règle ne concerne pas les annexes[l].

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou au bioclimatisme[l].

La toiture des volumes secondaires[l] et des constructions[l] annexes[l] peut être constituée d'un seul pan.

Pente :

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%.

La pente des toitures des volumes secondaires[l] et des constructions[l] annexes[l] doit être comprise entre 20% et 60%.
En cas de toiture en pente, la pente des toitures des extensions[l] doit être similaire à celle de la construction[l] principale.

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect est proche de celui des tuiles locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction[l] située dans un ensemble cohérent de constructions[l] présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée[l]. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre…)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit…) peuvent être affleurant au pan du toit ou intégrés à la toiture.

Toiture terrasse[l] :

Les toitures terrasses[l] sont interdites.

Autres éléments

Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

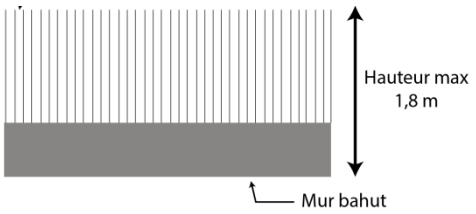
Pour tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

4/ Clôtures

- ***Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique[l] :***

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être composées :

- d'un mur plein en pierre sèche d'une hauteur de 1,8m maximum ;



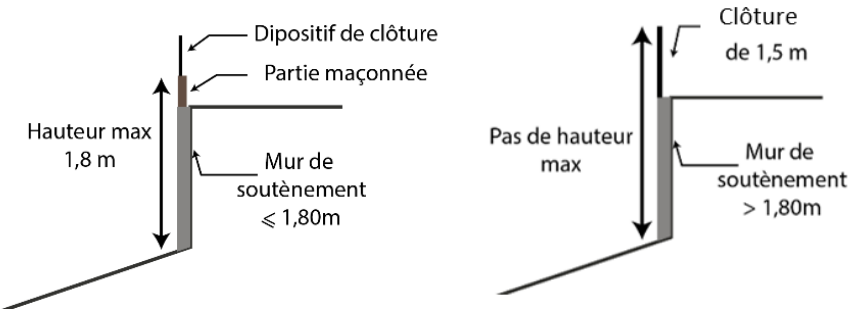
d'un mur bahut sur lequel est fixée uniquement une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[l] (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique[l].

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[l] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement[l] et devant jouer le rôle de garde-corps.



La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les murs de soutènement[l] doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre…).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès[l]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[l].

Des exceptions à ces dispositions peuvent être admises :

- dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques, et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain ;
- dans le cas de la construction[l] d'un mur anti-bruit le long des axes concernés par l'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- pour l'intégration des boites aux lettres dans la clôture.

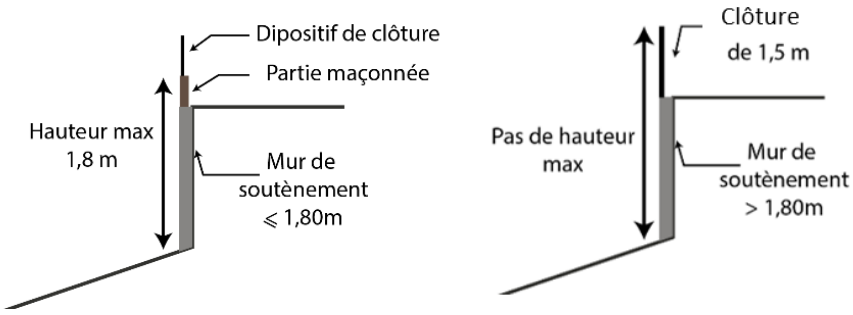
Pour tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

- ***Sur limites séparatives[l] :***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m.
Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[l] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture ne doit pas excéder 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement[l] et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction[l] d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

Les systèmes occultants (à l'exception des bâches plastiques interdites) sont autorisés sur au maximum 1/3 du linéaire de clôture.

Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction[l] et avec les clôtures des unités foncières[l] voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis ou doivent être reconstruit à l'identique.

5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments[l] recensés.

6/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[l], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[l] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[l] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[l] de la façade[l] dans les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[l], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme[l].

Les nouvelles constructions[l] et l'ensemble des bâtiments[l] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions[I] neuves ou extension[I] faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS[L], sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment[I] remplisse les conditions de l'article R111-21 du code de la construction[I] et de l'habitation. Ainsi, la construction[I] doit remplir l'une des conditions suivantes :

- Faire preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 ;

OU

- Faire preuve d'exemplarité environnementale : d'une part, la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction[I] est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction[I] remplit deux des critères de performances suivants :

    - La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction[I] du bâtiment[I] est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
    - Le bâtiment[I] comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
    - Le bâtiment[I] comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

OU

- Être considéré à énergie positive : la construction[I] vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction[I].

Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade[I] originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions[I]. En façade[I] ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades[I] les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions[I] et devront être disposées sur les façades[I] les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée

existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments[I] à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions[I] nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes[I], des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

ARTICLE UH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[I] et de biotope (CBS[I])

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[I] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[I] totale	Coefficient de pleine terre[I]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[I]	Au moins 35 % de l'unité foncière[I]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[I]	Au moins 25 % de l'unité foncière[I]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[I]	Au moins 15 % de l'unité foncière[I]
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière[I]	Au moins 10 % de l'unité foncière[I]
Supérieur à 80% de l'unité foncière[I]	Non réglementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière[I].

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[I] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[I].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[I] ne s'appliquent pas aux extensions[I] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[I] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[I] temporaires[I] et démontables[I], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[I], seront considérées dans l'emprise au sol[I] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[I]

2/Qualité des espaces libres[I]

Les espaces libres[I] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[I] de toute construction[I] sont plantés d'arbres de haute tige[I] à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[I]. Les arbres existants seront pris en compte.

Les annexes[I] inférieures ou égales 25m² et d'une hauteur à l'égout[I] inférieure ou égale à 2,5 mètres pourront déroger à la règle.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[I] par rapport à l'alignement[I] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[I], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockages extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[I] par rapport aux limites séparatives[I] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

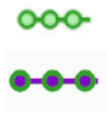
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[I]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments[I] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UH5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE UH7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement[I] mutualisé, l'aménagement des places de stationnement[I] devra être réalisé dans un rayon inférieur à 200m du projet.

Pour le stationnement[l] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[l] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès[l] libre.

Si les places de stationnement[l] groupées d'un projet à destinations[l] multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Pour le logement collectif, les places accessibles par d'autres places de stationnement[l] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[l] aux aires de stationnement[l] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[l] de plus de 10 constructions[l] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[l] mutualisés entre les constructions[l] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[l] :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques…) ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[l]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement[l] doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement[l] en souterrain ou en silos (stationnement[l] en étages).

Les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[l] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[l] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessus.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension[l] ou réhabilitation[l] de construction[l], il n'est pas exigé de places de stationnement[l] supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement[l] existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement[l] indiqué dans le tableau ci-dessous.

Pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos et des poussettes, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions[l] à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement[l] des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Dans les opérations de logements collectifs, chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos privatif permettant le rangement d'au moins un deux-roues non motorisé.

Dans l'ensemble des communes hors la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="3">Norme de stationnement[I] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Hors zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP[I]</td><td>Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[I] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche complète de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 2 places par logement

T3 et + : 2,5 places par logement</td><td>T1 et T2 : 1,5 places par logement

T3 et + : 2 places par logement</td><td>20% du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR.
Ces places seront situées en surface et accessibles depuis la voie publique[I]. Elles seront non cessibles.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="3">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">Équipements et services publics ou d'intérêt collectif</td><td colspan="3">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]</td><td>- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés</td></tr>
</table>

Pour la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="2">Norme de stationnement[I] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Habitation</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[I] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d’électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d’équipements de rangement permettant d’accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche entamée de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 1 place par logement

T3 et + : 1,5 place par logement</td><td>20 % du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d’une place visiteur hors PMR.
Ces places devront se situer en rez-de-chaussée et seront non cessibles</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">Équipements et services publics ou d’intérêt collectif</td><td colspan="2">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]</td><td>- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés</td></tr>
</table>

Équipements et réseaux

ARTICLE UH8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[I] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[I] doit être desservie par un accès[I] à une voie publique[I] ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau[I], la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions[I] ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière[I].

En cas de division parcellaire, les accès[I] devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité[I].

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

La mutualisation des accès[I] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[I] débouchant sur les voies publiques[I] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;

- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE UH9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;

- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions[I] nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du « Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex » en vigueur.

A ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables
- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

Dispositions applicables à la zone UA

PREAMBULE

La zone UA correspond aux zones d'activités économiques. Elle se décline en 6 secteurs :

- **UAm (Activités mixte)** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en trois sous-secteurs : UAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance, UAm2 où les commerces de proximité ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés et UAm3 où les commerces de proximité et intermédiaires sont autorisés.
- **UAc (Activités commerciales)** : Il s'agit de zones d'activités commerciales. Ce secteur est subdivisé en 3 sous-secteurs : UAc1 qui correspond aux zones stratégiques du DAAC, UAc2 qui correspond aux zones structurantes du DAAC et UAc3 qui correspond aux zones commerciales de proximité.
- **UAt (Activités tertiaires)** : Il s'agit de zones d'activités tertiaires.
- **UAa (Activités artisanales) :** Il s'agit de zones d'activités artisanales.
- **UAfgi (Zone Ferney Genève Innovation) :** secteurs de la Poterie et Ausset de la ZAC Ferney Genève Innovation.
- **UAcern (Activités du CERN) :** Il s'agit d'une zone correspondant aux parcelles mises à disposition du CERN par l'Etat Français qui les a donnés à bail à l'organisation pour une durée de 99 ans. Les dispositions d'intégration des ouvrages du CERN dans leur environnement seront réglées par une charte d'insertion paysagère convenue entre le CERN et la communauté d'agglomération du Pays de Gex qui sera mise en place ultérieurement.

Une partie de la zone UA est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE UA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs UAcern et UAfgi :

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les habitations ;
- les exploitations agricoles et forestières.

Ces destinations[I] sont également interdites dans le cas de changements de destination, ou d'extensions[I].

Secteur UAm :

Sont interdites en sus les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm1 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface supérieure ou égale à 1 500m² de surface de plancher[l] s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm2 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l].
- la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 400m² de surface de plancher[l].

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm3 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 1 500m² de surface de plancher[l] s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;
- l'extension[l] et la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1500m² et 1750m² de surface de plancher[l] à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 30% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant ;
- l'extension[l] et la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1750m² et 2000m² de surface de plancher[l] à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 15% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant ;
- la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 2000m² de surface de plancher[l] sans extension[l] de surface.

Secteur UAc :

Sont interdites en sus les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- le commerce de gros.

Sont autorisés sous conditions :

- Au sein du sous-secteur UAc2 :
  - l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 1500m² de surface de plancher[l] ;
  - les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 1500m² de surface de plancher[l] ;
  - les cinémas d'une surface inférieure à 1500m² de surface de plancher[l].
  - l'extension[l] et la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1500m² et 1750m² de surface de plancher[l] à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 30% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant ;
  - l'extension[l] et la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1750m² et 2000m² de surface de plancher[l] à raison d'une extension[l] unique

à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 15% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant ;
- la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 2000m² de surface de plancher[l] sans extension[l] de surface.

- Au sein du sous-secteur UAc3 :
  - l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 700m² de surface de plancher[l] ;
  - les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 700m² de surface de plancher[l] ;
  - les cinémas d'une surface inférieure à 700m² de surface de plancher[l]
  - l'extension[l] et la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 700m² et 1500m² de surface de plancher[l] à raison d'une extension[l] unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher[l] du bâtiment[l] existant ;
  - la réhabilitation[l] des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 1500m² de surface de plancher[l] sans extension[l] de surface.

Secteur UAt :

Sont interdites en sus les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :
- les cinémas ;
- les industries ;
- le commerce de gros ;
- les entrepôts.

Sont autorisés sous conditions :
- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l].

Secteur UAa :

Sont interdites en sus les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :
- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les bureaux ;
- les équipements sportifs ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Sont autorisés sous conditions :
- les industries d'une surface inférieure à 500m² de surface de plancher[l] ;
- les entrepôts d'une surface inférieure à 1 000m² de surface de plancher[l] ;
- le commerce de gros d'une surface inférieure à 1 000m² de surface de plancher[l] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[l] ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- les salles d'art et de spectacle d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[l] ;

- La réhabilitation[l] et une extension[l] limitée à 10% de la surface de plancher[l] existante, à la date d'approbation du PLUiH, des activités interdites.

Secteur UAfgi :

Sont interdites les constructions[l] nouvelles à destination d'exploitations agricoles et forestières.

Sont autorisés sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface supérieure ou égale à 1 500m² de surface de plancher[l] s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;
- Un logement unique par activité, sous réserve :
  - qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage de l'établissement ;
  - qu'il soit intégré aux bâtiments[l] d'activité, à moins que des contraintes de sécurité ne s'y opposent ;
  - que la surface de plancher[l] consacrée au logement soit limitée à une surface équivalente à 20 % de la surface de plancher[l] totale du bâtiment[l], avec un maximum de 100 m² de surface de plancher[l] par activité.
- Deux logements pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
  - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des équipements ;
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments[l], à moins que des contraintes de sécurité ne s'y opposent ;
  - que la surface de plancher[l] consacrée à chaque logement soit limitée à une surface équivalente à 20 % de la surface de plancher[l] totale du bâtiment[l], avec un maximum de 100 m² de surface de plancher[l] par équipement.
- La réhabilitation[l] des logements existants et leur extension[l], dans la limite de 20% de l'emprise au sol[l] existante à la date d'approbation du PLU.

Secteur UAcern :

Non réglementé.

ARTICLE UA2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre

compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension[l] ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations[l] de construction[l] situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction[l] de bâtiments[l] sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[l] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

ARTICLE UA3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

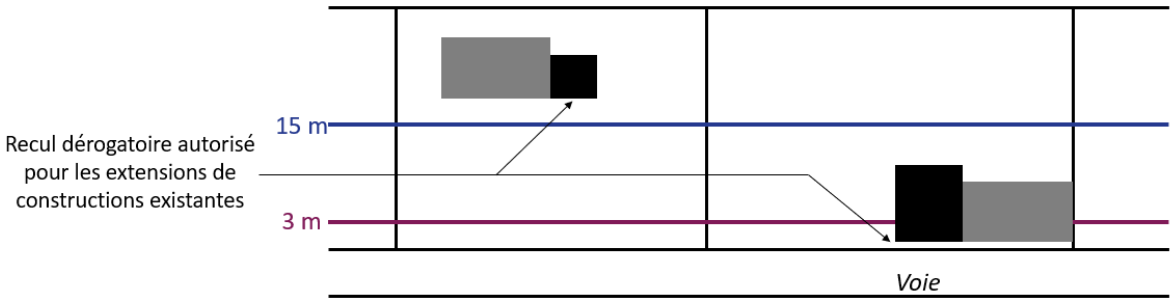
Secteur UAcern :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Secteurs UAm, UAc, UAt et UAa :

Les constructions[l] doivent être implantées en recul[l] compris entre 3 et 15m. Les extensions[l] pourront déroger à cette règle, si elles sont situées dans la continuité du bâtiment[l] existant.



Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Secteur UAfgi :

Les distances sont à apprécier en projection du bâtiment[l] par rapport aux emprises publiques et aux voies privées[l], existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul[l] s'applique à partir des limites de l'emplacement réservé, excepté l'emplacement réservé pour liaison modes doux où le recul[l] ne s'applique pas.

Les constructions[l] doivent être implantées :

- soit à l'alignement[l] ;
- soit avec un recul[l] minimal de 5m, à l'exception des saillies[l] d'une profondeur et d'une hauteur inférieure à 1m qui sont tolérées dans la bande de 0 à 5 m.

Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public[l].

Les constructions[l] nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public - en particulier les réseaux de distribution de gaz, d'électricité et les réseaux de chaleur – ne sont pas concernées par les règles d'implantation définies ci-dessus.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Secteur UAcern :

Non réglementé.

Secteurs UAm, Uac, UAt et UAa :

Les constructions[l] doivent être implantées en limite ou en recul[l]. En cas de recul[l] les constructions[l] doivent être implantées à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit[l] divisée par deux (H/2) avec un recul[l] minimum de 4m.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait[l].

Le recul[l] par rapport aux cours d'eau est de 10m minimum.

Secteur UAfgi :

Les constructions[l] doivent être implantées :

- soit en limite séparative[l] actuelle ou projetée ;
- soit en recul[l] des limites actuelles ou projetées d'une distance minimale du tiers de la hauteur à l'égout du toit[l] en tout point de la construction[l].

Règles particulières applicable à tous les secteurs :

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif.

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Non réglementé

4/ Emprise au sol[l]

Secteur UAm :

L'emprise au sol[l] minimale des constructions[l] est de 20 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UAt

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 60% de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UAa et du sous-secteur UAc3 :

L'emprise au sol[l] minimale des constructions[l] est de 25 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteurs UAcern et UAfgi :

Non réglementé

Sous-secteurs UAc1 et UAc2 :

L'emprise au sol[l] minimale des constructions[l] est de 40% de la superficie de l'unité foncière[l].

5/ Hauteur

Secteur UAm :

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 14m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 16m.

Secteur UAc :

La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 14m.

Secteur UAt :

La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 24m.

Secteur UAfgi :

La hauteur des bâtiments[l] est mesurée par rapport aux côtes finies du projet des espaces publics.

La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 32m.

Secteur UAa :

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 10m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 12m.

Secteur UAcern :

Non réglementé.

Dans l'ensemble des secteurs :

Une hauteur différente peut être admise :

- au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites à l'OAP ;
- pour les extensions[l] des constructions existantes[l] ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction[l] contigüe existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Toutes les zones UA :

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Toutes les zones UA hors UAcern et UAfgi

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Au-delà, la hauteur des remblais[l] et déblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[l] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnement[l]s souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[l].

3/ Aspects des constructions[l]

Bâtiments[l] :

Secteurs UAm1 et UAc1 :

Les bâtiments[l] à destination d'artisanat et de commerce de détails de plus de 1500m² de surface de plancher[l] devront obligatoirement être sur plusieurs niveaux de commerces.

Façades[l]

Les façades[l] de grande longueur (supérieure à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Les façades[l] commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les façades[l] commerciales avoisinantes.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone d'activités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Non réglementé.

Toiture terrasse[l] :

La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] de plus de 25m² est obligatoire.

Autres éléments

Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de

manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres peuvent être regroupées et accessibles depuis le domaine public[l].

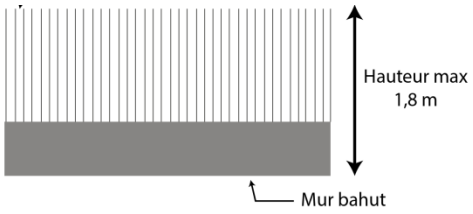
4/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction[l] et avec les clôtures des unités foncières[l] voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

Toutes les zones UA hors UAcern et UAfgi

- ***Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique[l] :***

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être composées uniquement d'une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[l] de 1,8m maximum. La clôture peut comprendre un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.



La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès[l]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[l].

- ***Sur limites séparatives[l] :***

La hauteur des clôtures est limitée à 2,5m. Les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.
Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Secteur UAcern :

Les nouvelles clôtures doivent être composées d'une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[l] de 2,5m maximum. Des clôtures à lattes plus occultantes sont autorisées en cas de nécessités esthétiques.

Les murs bahut sont interdits.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès[l]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[l].

Secteur UAfgi :

Les nouvelles clôtures doivent être composées d'une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[I] de 1,8m maximum.

Les murs bahut sont interdits.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès[I]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[I].

5/Performance énergétique

Dans tous les secteurs hors UAfgi :

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[I], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[I] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[I] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[I] de la façade[I] dans les marges de retrait[I] par rapport aux limites séparatives[I] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[I], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages, de ressources stratégiques et de la zone d'interdiction de forage liée à la présence des tunnels du CERN, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[I] des façades[I] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les projets présentant une surface de plancher[I] supérieure à 5000m² devront comprendre 20% de bâtiments[I] à énergie positive (normes RT2020).

Une alimentation minimale en énergies renouvelable est requise pour les zones commerciales, dans les proportions suivantes :

- Pour le sous-secteur UAc1 : 40% des bâtiments[I] ;
- Pour le sous-secteur UAc2 : 25% des bâtiments[I] ;
- Pour le sous-secteur UAc3 : 10% des bâtiments[I].

Secteur UAfgi :

Les constructions[I] à destination d'habitation devront à minima respecter la RT 2012 et le standard Minergie-P ou A 2016.

Les constructions[l] n'ayant pour destinations[l] l'habitation devront à minima respecter la RT 2012 et le standard Minergie.

L'obtention du label Minergie est facultative. Seule la preuve du respect des exigences Minergie est obligatoire.

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[l] et de biotope (CBS[l])

Secteurs UAm et UAa :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 45 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière[l]	Au moins 30 % de l'unité foncière[l]
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière[l]	Au moins 15 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 50% de l'unité foncière[l]	Non règlementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UAt :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 45 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière[l]	Au moins 30 % de l'unité foncière[l]
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière[l]	Au moins 15 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 50% de l'unité foncière[l]	Non règlementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur UAfgi :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 45 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière[l]	Au moins 30 % de l'unité foncière[l]
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière[l]	Au moins 15 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 50% de l'unité foncière[l]	Au moins 10 % de l'unité foncière[l]

Au sein du sous-secteur UAc1 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[l]	Au moins 20 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 60% de l'unité foncière[l]	Non règlementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Au sein du sous-secteur UAc2 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non règlementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Au sein du sous-secteur UAc3 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non règlementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Au sein du sous-secteur UAcern :

Non réglementé.

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[l] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[l].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[l] ne s'appliquent pas aux extensions[l] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[l] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[l] temporaires[l] et démontables[l], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas.

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Au sein de la zone hors secteur UAm3* : les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[l]. Les arbres existants seront pris en compte. Les annexes[l] de <25m² et d'une hauteur à l'égout[l] de <2,5 mètres pourront déroger à la règle.

Au sein du secteur UAm3* : Pour les constructions[l] à destination d'industrie ou de logistique, les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 250 m² d'espace libre[l]. Pour les autres constructions[l], les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[l]. Les arbres existants seront pris en compte. Les annexes[l] inférieures ou égales 25m² et d'une hauteur à l'égout[l] inférieure ou égale à 2,5 mètres pourront déroger à la règle.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement qualitatif (parvis, traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

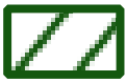
En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

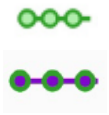
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[l]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[l]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[l] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[l] perméables, espaces verts ou liaisons douces[l] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[l] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique

Catégories	Représentation	Prescriptions
		sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[l]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, aménagement paysager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) et compensé, à l'exception du secteur UAfgi, par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée (projet de valorisation de la ripisylve) et entraine l'obligation, à l'exception du secteur UAfgi, de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[l] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[l] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[l]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[l] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[l] sont interdits : - toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[l] et affouillement de sol ;

Catégories	Représentation	Prescriptions
		- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[l]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[l] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[l] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[l] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments[l] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UA5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE UA7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour le stationnement[l] automobile :

Tous les secteurs UA :

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement[l] mutualisés.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[l] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[l] peut être réduite d'au maximum 30%. Cette réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu dans le cadre de cette démarche de mutualisation et de foisonnement et justifié au sein du permis de construire.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès[l] libre.

Si les places de stationnement[l] groupées d'un projet à destinations[l] multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement[l] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[l] aux aires de stationnement[l] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Au sein de la zone hors secteur UAm3* :

- Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.
- les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

Au sein du secteur UAm3* :

- Tout projet nécessitant la création de plus de 50 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 20 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.
- Pour les constructions[l] à destination d'industrie ou de logistique, les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 25 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets. Pour les autres constructions[l], les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

Dans l'ensemble des secteurs hors UAfgi :

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement[l] mutualisés.

En cas d'impossibilité technique ou de possibilité de mutualisation, l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement[l] public existant ou en cours de réalisation situé à proximité, ou bien l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement[l] répondant aux mêmes conditions, est obligatoire. La distance maximale entre la construction[l] et l'aire de stationnement[l] est fixée à 350m.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[l] de plus de 10 constructions[l] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[l] mutualisés entre les constructions[l] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[l] :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques) ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[l]) ;

80% de l'espace de stationnement[l] en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

Pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Étant entendu qu'une place de vélo au sol représente 1,5m², en cas de dispositif de rangement vélos sur plusieurs niveaux, la surface dédiée au rangement des vélos pourra être réduite d'autant *(ex : bâtiment[l] de 1000m² de bureaux. Espace vélos : 15m² assurant le stationnement[l] de 10 vélos. En cas de rangement sur 2 niveaux, la surface nécessaire peut être réduite à 7,5m² pour permettre le stationnement[l] de 10 vélos).*

Dans l'ensemble des secteurs hors UAfgi :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher[l] complète.	
	Restauration	1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
	Hébergements hôtelier et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place minimum par tranche de 45m² de surface de plancher[I] complète. Dans les secteurs d'influence TCSP[I] (*rayon de* 400m) : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher[I], mais au maximum 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[I] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
	Industrie	1 place minimum pour 80m² de surface de plancher[I] complète.	1 place minimum pour 80m² de surface de plancher[I].
	Entrepôt	1 place minimum pour 200m² de surface de plancher[I] complète.	
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Secteur UAfgi :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[I] complète	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher[I] complète	
	Restauration	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[I] complète	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôtelier et touristiques	1,1 place pour 3 chambres	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place minimum par tranche de 45m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
	Industrie	1 place minimum pour 80m² de surface de plancher[l] complète.	
	Entrepôt	1 place minimum pour 200m² de surface de plancher[l] complète.	
	Centre des congrès et d'exposition	1 place minimum par tranche de 40m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de logements.	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

ARTICLE UA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[l] aux voies

A l'exception du secteur UAfgi, pour être constructible, une unité foncière[l] doit être desservie par un accès[l] à une voie publique[l] ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau[l], la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions[l] ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière[l].

En cas de division parcellaire, les accès[l] devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité[l].

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

La mutualisation des accès[l] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[l] débouchant sur les voies publiques[l] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale.

Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales

permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Dans l'ensemble des secteurs hors UAfgi :

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Secteur UAfgi :

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Tous les dispositifs de gestion des eaux pluviales décrits ci-après pourront être mutualisés entre plusieurs parcelles dans le cadre de l'opération.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de stockage et de restitution à raison de 15l/sec/ha.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions[I] doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

Dispositions applicables à la zone UE

PREAMBULE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Une partie de la zone UE est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE UE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les logements ;
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- le commerce de gros ;
- les activités de services avec accueil de clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les autres activités des secteurs tertiaires ou secondaires.

ARTICLE UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension[I] ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des

risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations[I] de constructions[I] situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction[I] de bâtiments[I] sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[I] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

ARTICLE UE3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[I] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[I] par rapport aux sommets des berges[I] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[I] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[I].

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[I]

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[I] par rapport aux sommets des berges[I] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[I] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[I].

3/ Implantation des constructions[I] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[I].

Non réglementé

4/ Emprise au sol[l]

Non réglementé.

5/ Hauteur

Non réglementé.

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Les constructions[l] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[l].

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Au-delà, la hauteur des remblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[l] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[l] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[l].

3/ Aspects des constructions[l]

Façades[l]

Les façades[l] de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Non réglementé.

Toiture terrasse[l] :

La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] de plus de 25m² est obligatoire.

Autres éléments

Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

4/ Clôtures

Non réglementé.

5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments[l] recensés.

6/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[l], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[l] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[l] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[l] de la façade[l] dans les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[I], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Le recours systématique aux énergies renouvelables est imposé pour les équipements neufs recevant du public.

Les performances énergétiques des équipements neufs recevant du public doivent être renforcées de 20% par rapport à la règlementation thermique de 2012 en besoin climatique (BBio[I]) et en consommation maximale en énergie primaire[I] annuelle (Cep[I]).

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[I] des façades[I] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[I] et de biotope (CBS[I])

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[I] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[I] totale	Coefficient de pleine terre[I]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[I]	Au moins 55 % de l'unité foncière[I]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[I]	Au moins 45 % de l'unité foncière[I]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[I]	Au moins 25 % de l'unité foncière[I]
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière[I]	Au moins 10 % de l'unité foncière[I]
Supérieur à 80% de l'unité foncière[I]	Non réglementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière[I].

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[I] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[I].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[I] ne s'appliquent pas aux extensions[I] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[I] équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[I] temporaires[I] et démontables[I], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[I], seront considérées dans l'emprise au sol[I] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[I]

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 150 m² d'espace libre[l]. Les arbres existants seront pris en compte.

Les annexes[l] inférieures ou égales 25m² et d'une hauteur à l'égout[l] inférieure ou égale à 2,5 mètres pourront déroger à la règle.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

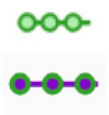
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[l]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les

Catégories	Représentation	Prescriptions
		recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments[I] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UE5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE UE7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour le stationnement[l] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[l] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement[l] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[l] aux aires de stationnement[l] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[l] de plus de 10 constructions[l] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[l] mutualisés entre les constructions[l] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[l] :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques) ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[l]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

Le stationnement[l] sera mutualisé entre les équipements, sauf impossibilité technique. En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[l] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[l] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Équipements et services publics ou d'intérêt collectif	Fournir une étude spécifique justifiant du nombre de places de stationnement[l]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

ARTICLE UE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[l] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[l] doit être desservie par un accès[l] à une voie publique[l] ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau[l], la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions[l] ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière[l].

En cas de division parcellaire, les accès[l] devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité[l].

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

La mutualisation des accès[l] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[l] débouchant sur les voies publiques[l] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[l].

Les accès[l] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE UE9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions[I] nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions[I] principales doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

Dispositions applicables à la zone UT

PREAMBULE

La zone UT correspond aux secteurs touristiques. Ils sont subdivisés en 3 sous-secteurs UT1 et UT3 pour les secteurs situés en emprises urbaines et UT2 pour les espaces situés au sein d'espaces naturels.

Une partie de la zone UT est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE UT1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations ;
- le commerce de gros ;
- les autres activités du secteur tertiaire et secondaire.

Sont autorisés sous condition :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[I] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[I].

ARTICLE UT2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension[l] ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations[l] de construction[l] situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction[l] de bâtiments[l] sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[l] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

ARTICLE UT3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UT4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

- Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Non réglementé

4/ Emprise au sol[l]

Non réglementé.

5/ Hauteur

Au sein du sous-secteur UT1 :

La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 18m.

Les extensions[l] des constructions existantes[l] ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction[l] contigüe existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein du sous-secteur UT2 :

La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 12m.

Les extensions[l] des constructions existantes[l] ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction[l] contigüe existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein du sous-secteur UT3 :

La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 25m.

Les extensions[l] des constructions existantes[l] ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction[l] contigüe existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Adaptation au terrain naturel[I]

Les constructions[I] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[I].

Les mouvements de terres (déblais[I], remblais[I]) nécessaires à l'implantation de la construction[I] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[I] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[I] et murs de soutènement[I], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[I] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[I] à la construction[I] ou à un espace de stationnement[I].

Les remblais[I] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[I].

Au-delà, la hauteur des remblais[I] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[I] devront s'intégrer dans le paysage.

Les déblais[I] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[I], sauf pour l'aménagement d'accès[I].

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[I] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[I] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[I].

3/ Aspects des constructions[I]

Façades[I]

Les façades[I] de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[I] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation[I], il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[I]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[I] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[I].

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[I] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Les constructions[I] à pans devront comprendre un débord de toiture[I] de 40cm minimum. Cette règle ne concerne pas les annexes[I].

Toiture terrasse[I] :

La valorisation éco aménageable[I] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[I] de plus de 25m² est obligatoire.

Autres éléments

Les installations techniques[I] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[I] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[I] et à la perception du paysage.

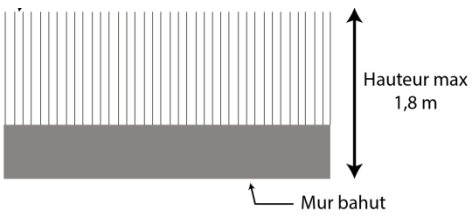
Pour tout nouveau programme[I], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[I] et accessibles depuis le domaine public[I]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

4/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction[I] et avec les clôtures des unités foncières[I] voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis.

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[I] (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m et ils doivent être perméables pour la petite faune.



La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction et accessibles depuis le domaine public. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

6/Performance énergétique

Pour l'ensemble des secteurs

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire

l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions[l] et devront être disposées sur les façades[l] les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments[l] à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

ARTICLE UT6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[l] et de biotope (CBS[l])

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 55 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[l]	Au moins 45 % de l'unité foncière[l]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[l]	Au moins 25 % de l'unité foncière[l]
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière[l]	Au moins 10 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 80% de l'unité foncière[l]	Non réglementé

Au sein du sous-secteur UT1 :
Le Coefficient de Biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Au sein du sous-secteur UT2 :
Le Coefficient de Biotope est fixé à 60% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Au sein du sous-secteur UT3 :
Non réglementé.

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[l] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[l].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[l] ne s'appliquent pas aux extensions[l] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[l] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.

- Pour les constructions[l] temporaires[l] et démontables[l], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[l], seront considérées dans l'emprise au sol[l] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[l]

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 150 m² d'espace libre[l]. Les arbres existants seront pris en compte.

Les annexes[l] inférieures ou égales 25m² et d'une hauteur à l'égout[l] inférieure ou égale à 2,5 mètres pourront déroger à la règle.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

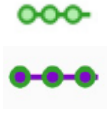
En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les campings), il est imposé que les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[I]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] **d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques,**		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.

Catégories	Représentation	Prescriptions
culturels et paysagers		Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments[I] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UT5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE UT7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Pour le stationnement[I] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[I] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[I] comporte plusieurs destinations[I], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[I] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[I] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement[I] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[I] aux aires de stationnement[I] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[I] de plus de 10 constructions[I] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[I] mutualisés entre les constructions[I] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[I] :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques...) ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[I]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[I] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[I] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement[I] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[I] pour 4 places de stationnement[I]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[I] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[I] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[I] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessus.

Pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète	
	Restauration	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher[l] complète	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôtelier et touristiques	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.

Équipements et réseaux

ARTICLE UT8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[I] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[I] doit être desservie par un accès[I] à une voie publique[I] ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau[I], la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions[I] ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière[I].

En cas de division parcellaire, les accès[I] devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité[I].

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

La mutualisation des accès[I] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[I] débouchant sur les voies publiques[I] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;

- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE UT9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;

- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. Au sein de ces projets, l'ensemble des constructions[I] principales doivent également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

Dispositions applicables à la zone 1AUC

PREAMBULE

La zone 1AUC correspond aux secteurs de centralité urbaine future du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristiques d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

La zone 1AUC est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE 1AUC1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les industries ;
- les entrepôts.

Sont autorisées sous conditions :

- Les annexes[I] à condition d'être situées en second rideau[I] pour les annexes[I] non accolées, et d'avoir une emprise au sol[I] cumulée de 50m² maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes[I] présentes sur l'unité foncière[I]).
- Les extensions[I] des destinations[I] autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I] existant, dans la limite de 400 m².

ARTICLE 1AUC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

ARTICLE 1AUC3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Le taux de logements sociaux est réglementé au sein des OAP. Au sein des opérations d'aménagement, les constructions[I] de logements sociaux devront respecter le financement et les typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillés dans le programme[I] d'Orientations et d'Actions

2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions[I] nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher[I] dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[I] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Les constructions[I] doivent être implantées à la limite de l'emprise et/ou voie publique[I] (alignement[I] actuel et futur).

Néanmoins, des reculs[I] partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs[I] sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

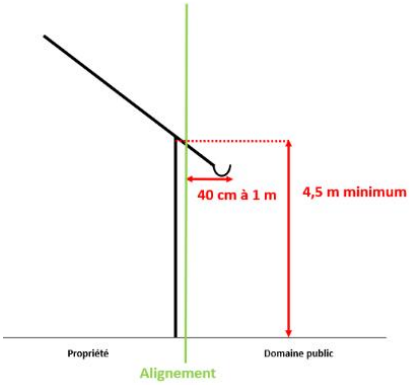
- Ils ne doivent pas excéder une distance de 2 mètres à compter de l'alignement[I] ;
- Ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti[I] ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les constructions[I] en second rideau[I] ne sont possibles qu'une fois le premier rideau[I] construit ou simultanément. Ces constructions[I] peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique[I].

Les piscines doivent être implantées préférentiellement en second rideau[l].

Règles particulières :

Les éléments de modénatures[l] en saillie[l] sont autorisés.



Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public[l] s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement[l] et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Premier rideau[l]

Les constructions[l] en premier rideau[l] doivent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives[l] latérales de l'unité foncière[l].

Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative[l] est autorisée aux conditions suivantes :

- si le front bâti[l] sur voie de l'unité foncière[l] est supérieur à 15 m ;
- si l'alignement[l] se fait sur une venelle[l].

En cas de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] latérales, ce dernier est de 3 m minimum.

Second rideau[l]

Les constructions[l] nouvelles ou extensions[l] de constructions existantes[l] en second rideau[l] sont implantées sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait[l] de 3m minimum par rapport à ces dernières.

L'implantation des annexes[l] et piscines est libre.

Règles particulières :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Non réglementé.

4/ Emprise au sol[l]

Non réglementé.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit[l] doit être comprise entre 12 et 16m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 18m. En cas d'attique[l] la hauteur totale[l] maximale autorisée est de 22m.

Une hauteur différente peut être admise pour :

- Les extensions[l] des constructions existantes[l] ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction[l] contigüe existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] dont la hauteur maximale à l'égout du toit[l] est de 3,5m.

ARTICLE 1AUC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les parcelles en drapeau[l] sont interdites.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Les constructions[l] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[l].

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Au-delà, la hauteur des remblais[I] et déblais[I] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[I] devront s'intégrer dans le paysage.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[I] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[I] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[I].

3/ Aspects des constructions[I]

D'une manière générale, les constructions[I] de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale du bâti existant (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions[I] dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maison à colonnade…).

Volumes

Les constructions[I] projetées doivent présenter une simplicité de volumes[I]. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment[I] doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade[I] adapté au contexte urbain environnant.

Façades[I]

Les façades[I] commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[I] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[I]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[I] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[I].

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment[I], et conformément à la palette chromatique définie. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[I] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions[l] principales (hors annexes[l]) doit comporter 2 à 4 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades[l]. Les toits à pans donnant sur le domaine public[l] doivent comprendre des arrêts de neiges. Les constructions[l] à pans doivent comprendre un débord de toiture[l] de 50cm minimum. Cette règle ne concerne pas les annexes[l].

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou au bioclimatisme[l].

La toiture des volumes secondaires[l] et des constructions[l] annexes[l] peut être constituée d'un seul pan.

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect est proche de celui des tuiles locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

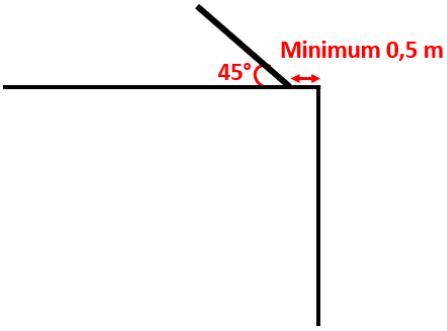
- s'il s'agit de la toiture d'une construction[l] située dans un ensemble cohérent de constructions[l] présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée[l]. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre…)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit…) peuvent être affleurant au pan du toit ou intégrés à la toiture.

Toiture terrasse[l] :

La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] non accessibles de plus de 25m² est obligatoire.

Les toitures accessibles doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.



Les gardes corps doivent être posés en retrait[l] minimal du nu de la façade[l] de 0,5m et à 45 degrés.

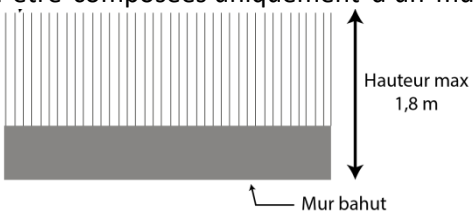
Autres éléments

Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

4/ Clôtures

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être composées uniquement d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[l] (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

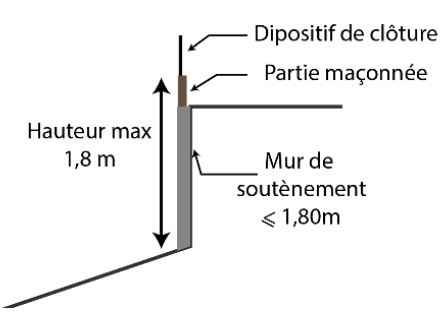


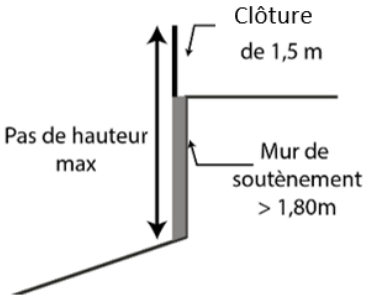
Sur les limites séparatives[l], les murs bahut doivent être perméable pour la petite faune.

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[l] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement[l] et devant jouer le rôle de garde-corps.





La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les murs de soutènement[l] doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès[I]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[I].

Des exceptions à ces dispositions peuvent être admises :

- dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques, et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.
- dans le cas de la construction[I] d'un mur anti-bruit le long des axes concernés par l'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- pour l'intégration des boites aux lettres dans la clôture.

Pour tout nouveau programme[I], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[I] et accessibles depuis le domaine public[I]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments[I] recensés.

6/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[I], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[I] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[I] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[I] de la façade[I] dans les marges de retrait[I] par rapport aux limites séparatives[I] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[I], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme[I].

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions[I] neuves ou extension[I] faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS[L], sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment[I] remplisse les conditions de l'article R111-

21 du code de la construction[l] et de l'habitation. Ainsi, la construction[l] doit remplir l'une des conditions suivantes :

- Faire preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20

OU

- Faire preuve d'exemplarité environnementale : d'une part, la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction[l] est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction[l] remplit deux des critères de performances suivants :

    - La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction[l] du bâtiment[l] est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
    - Le bâtiment[l] comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
    - Le bâtiment[l] comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

OU

- Être considéré à énergie positive : la construction[l] vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction[l].

Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[l] des façades[l] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

ARTICLE 1AUC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[l] et de biotope (CBS[l])

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 40 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[l]	Au moins 30 % de l'unité foncière[l]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[l]	Au moins 20 % de l'unité foncière[l]
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière[l]	Au moins 10 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 80% de l'unité foncière[l]	Non réglementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[l] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[l].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[l] ne s'appliquent pas aux extensions[l] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[l] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[l] temporaires[l] et démontables[l], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[l], seront considérées dans l'emprise au sol[l] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[l]

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[l].

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockages extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

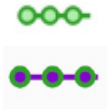
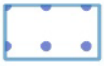
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[l]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[l]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[l] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[l] perméables, espaces verts ou liaisons douces[l] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[l] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[l]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Bâtiments[l] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art 1AUC5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE 1AUC7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement[l] mutualisé entre plusieurs projets.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[l] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès[l] libre.

Si les places de stationnement[l] groupées d'un projet à destinations[l] multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Pour le logement collectif, les places accessibles par d'autres places de stationnement[l] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[l] aux aires de stationnement[l] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[l] de plus de 10 constructions[l] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[l] mutualisés entre les constructions[l] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[l] :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques…) ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[l]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement[l] doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement[l] en souterrain ou en silos (stationnement[l] en étages).

Les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[l] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[l] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension[l] ou réhabilitation[l] de construction[l], il n'est pas exigé de places de stationnement[l] supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement[l] existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement[l] indiqué dans le tableau ci-dessus.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos et des poussettes, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions[l] à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement[l] des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Dans les opérations de logements collectifs, chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos privatif permettant le rangement d'au moins un deux-roues non motorisé.

Dans l'ensemble des communes hors la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="3">Norme de stationnement[I] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Hors zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP[I]</td><td>Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[I] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche complète de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 2 places par logement

T3 et + : 2,5 places par logement</td><td>T1 et T2 : 1,5 places par logement

T3 et + : 2 places par logement</td><td>20% du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR.
Ces places seront situées en surface et accessibles depuis la voie publique[I]. Elles seront non cessibles.</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td colspan="3">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerces de détail</td><td colspan="3">1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[I] complète.</td><td rowspan="2">1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Services avec accueil de clients</td><td colspan="3">1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher[I] complète.</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="3">1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[I] complète.</td><td>1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Hébergements hôteliers et touristiques</td><td colspan="3">1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.</td><td>1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres
Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.</td></tr>
</table>

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[I] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Pour la commune de Ferney-Voltaire :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile		Cycles non motorisés et poussettes
Habitation	Logement	Habitation	*Visiteurs*	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[I] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ; 2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche entamée de 10 logements.
		T1 et T2 : 1 place par logement T3 et + : 1,5 place par logement	20 % du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR. Ces places devront se situer en rez-de-chaussée et seront non cessibles	
	Hébergement	Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]		-
Commerces et activit	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[I] complète.		1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher[I] complète.	rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Restauration	1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[I] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaire	Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[I] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

ARTICLE 1AUC8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[I] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[I] doit être desservie par un accès[I] à une voie publique[I] ou privée.

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

La mutualisation des accès[I] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[I] débouchant sur les voies publiques[I] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE 1AUC9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

4/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions[I] nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

6/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du « Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex » en vigueur.

A ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables

- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

Dispositions applicables à la zone 1AUG

PREAMBULE

La zone 1AUG correspond aux futurs secteurs à dominante résidentielle**.**

La zone 1AUG est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[l] et/ou par le PEB[l] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[l] et/ou du PEB[l] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[l]

ARTICLE 1AUG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisées sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[l] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[l] ;
- les bureaux d'une surface inférieure à 100m² de surface de plancher[l] ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[l] ;
- les annexes[l] à condition d'avoir une emprise au sol[l] cumulée de 50m² maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes[l] présentes sur l'unité foncière[l]) ;
- Les extensions[l] des destinations[l] autorisées dans la zone, à condition que leurs dimensions soient inférieures à 50% maximum de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l] existant, dans la limite de 400 m².

ARTICLE 1AUG2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

ARTICLE 1AUG3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Le taux de logements sociaux est réglementé au sein des OAP. Au sein des opérations d'aménagement, les constructions[I] de logements sociaux devront respecter le financement et les typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillé dans le programme[I] d'Orientations et d'Actions

2/ Mixité fonctionnelle

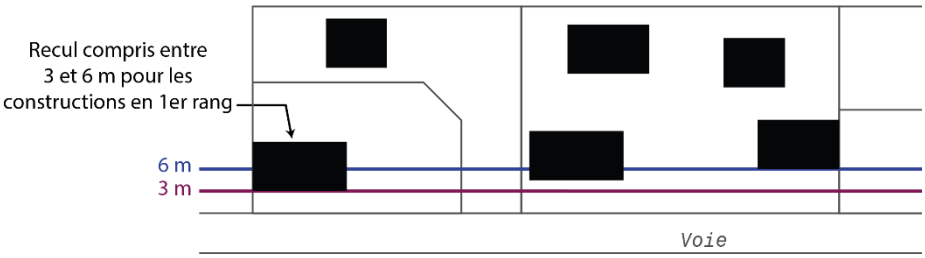
Les constructions[I] nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher[I] dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUG4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[I] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

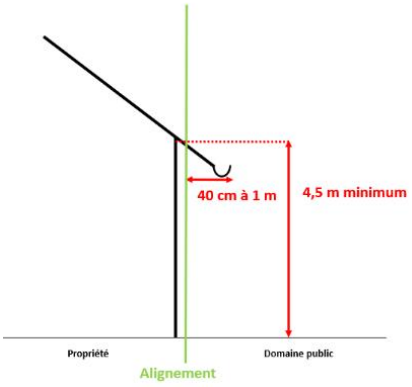
Les constructions[l] en premier rideau[l] doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies à une distance comprise entre 3 et 6m de la limite de l'emprise et/ou voie publique[l] (alignement[l] actuel et futur). La majorité de la surface des reculs[l] doit être plantée.



Les constructions[l] en second rideau[l] ne sont possibles qu'une fois le premier rideau[l] construit ou simultanément.

Règles particulières :

Les éléments de modénatures[l] en saillie[l] sont autorisés.



Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public[l] s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement[l] et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Les débords de toit, les balcons[l] peuvent surplomber les bandes de reculs[l].

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Non réglementé

4/ Emprise au sol[l]

Non réglementé

5/ Hauteur

Réglementé au sein des OAP

ARTICLE 1AUG5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les parcelles en drapeau[l] sont interdites.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Au-delà, la hauteur des remblais[l] et déblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[l] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[l] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[l].

3/ Aspects des constructions[l]

Les constructions[l] dans le style traditionnel des autres régions sont interdites (Chaumière bretonne, maison à colonnade…).

Volumes

Les constructions[l] projetées doivent présenter une simplicité de volumes[l]. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment[l] doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade[l] adapté au contexte urbain environnant.

Façades[l]

Les façades[l] commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[l] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[l]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[l] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[l].

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment[l]. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions[l] principales (hors annexes[l]) doit comporter 2 à 4 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades[l]. Les constructions[l] à pans devront comprendre un débord de toiture[l] de 40cm minimum. Cette règle ne concerne pas les annexes[l].

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou au bioclimatisme[l].

La toiture des volumes secondaires[l] et des constructions[l] annexes[l] peut être constituée d'un seul pan.

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect est proche de celui des tuiles locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

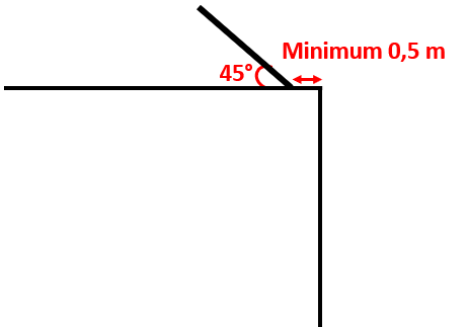
- s'il s'agit de la toiture d'une construction[I] située dans un ensemble cohérent de constructions[I] présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée[I]. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre…)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit…) peuvent être affleurant au pan du toit ou intégrés à la toiture.

Toiture terrasse[I] :

La valorisation éco aménageable[I] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[I] non accessibles de plus de 25m² est obligatoire.

Les toitures accessibles doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.



Les gardes corps doivent être posés en retrait[I] minimal du nu de la façade[I] de 0,5m et à 45 degrés.

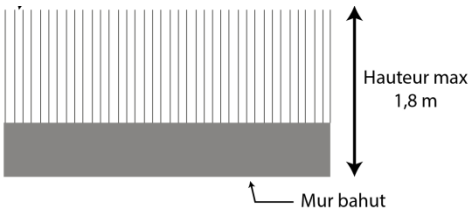
Autres éléments

Les installations techniques[I] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[I] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[I] et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme[I], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[I] et accessibles depuis le domaine public[I]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

4/ Clôtures

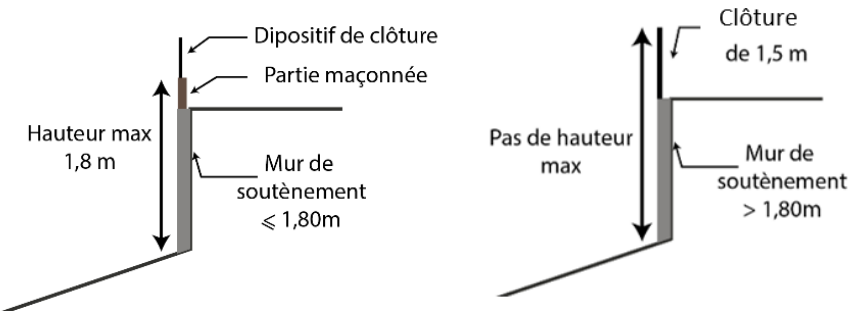
Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être composées uniquement d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[I] (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m et ils doivent être perméables pour la petite faune.



Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

En présence d'un mur de soutènement[I] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[I] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement[I] d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement[I] et devant jouer le rôle de garde-corps.



La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les murs de soutènement[I] doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès[I]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[I].

Des exceptions à ces dispositions peuvent être admises :

- dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques, et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.
- dans le cas de la construction[I] d'un mur anti-bruit le long des axes concernés par l'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- pour l'intégration des boites aux lettres dans la clôture.

Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

Pour tout nouveau programme[I], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[I] et accessibles depuis le domaine public[I]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

5/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[I], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[I] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[I] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[I] de la façade[I] dans les marges de retrait[I] par rapport aux limites séparatives[I] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[I], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme[I].

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions[I] neuves ou extension[I] faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS[L], sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment[I] remplisse les conditions de l'article R111-21 du code de la construction[I] et de l'habitation. Ainsi, la construction[I] doit remplir l'une des conditions suivantes :

- Faire preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20

OU

- Faire preuve d'exemplarité environnementale : d'une part, la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction[I] est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction[I] remplit deux des critères de performances suivants :

    - La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction[I] du bâtiment[I] est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
    - Le bâtiment[I] comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;

- Le bâtiment[l] comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

OU

- Être considéré à énergie positive : la construction[l] vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction[l].

Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[l] des façades[l] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

ARTICLE 1AUG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[l] et de biotope (CBS[l])

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[l]	Au moins 45 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière[l]	Au moins 30 % de l'unité foncière[l]
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière[l]	Au moins 15 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 50% de l'unité foncière[l]	Non réglementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[l] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[l].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[l] ne s'appliquent pas aux extensions[l] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[l] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[l] temporaires[l] et démontables[l], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[l], seront considérées dans l'emprise au sol[l] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[l]

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[I] de toute construction[I] sont plantés d'arbres de haute tige[I] à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[I].

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[I] par rapport à l'alignement[I] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[I], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[I] par rapport aux limites séparatives[I] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

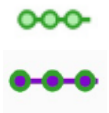
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[I]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

Catégories	Représentation	Prescriptions
des motifs écologiques et paysagers		- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits :

Catégories	Représentation	Prescriptions
		- toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[l] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[l]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[l] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[l] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[l] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.

ARTICLE 1AUG7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement[l] mutualisé entre plusieurs projets.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[l] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès[l] libre.

Si les places de stationnement[l] groupées d'un projet à destinations[l] multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Pour le logement collectif, les places accessibles par d'autres places de stationnement[I] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[I] aux aires de stationnement[I] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[I] de plus de 10 constructions[I] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[I] mutualisés entre les constructions[I] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[I] :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques…) ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[I]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[I] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[I] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement[I] doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement[I] en souterrain ou en silos (stationnement[I] en étages).

Les parcs de stationnement[I] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[I] pour 4 places de stationnement[I]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[I] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[I] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[I] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension[I] ou réhabilitation[I] de construction[I], il n'est pas exigé de places de stationnement[I] supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement[I] existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement[I] indiqué dans le tableau ci-dessus.

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[I] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[I] des vélos et des poussettes, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[I].

Les espaces de stationnement[I] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions[l] à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement[l] des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Dans les opérations de logements collectifs, chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos privatif permettant le rangement d'au moins un deux-roues non motorisé.

Dans l'ensemble des communes hors la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="3">Norme de stationnement[l] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Hors zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP[l]</td><td>Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[l] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche complète de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 2 places par logement

T3 et + : 2,5 places par logement</td><td>T1 et T2 : 1,5 places par logement

T3 et + : 2 places par logement</td><td>20% du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR
Ces places seront situées en surface et accessibles depuis la voie publique[l]. Elles seront non cessibles.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="3">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[l]</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerces de détail</td><td colspan="3">1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète.</td><td rowspan="2">1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Services avec accueil de clients</td><td colspan="3">1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher[l] complète.</td></tr>
</table>

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
	Restauration	1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[l]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Pour la commune de Ferney-Voltaire :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th colspan="2">Norme de stationnement[l] automobile</th><th>Cycles non motorisés et poussettes</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>Habitation</td><td>Visiteurs</td><td rowspan="2">Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[l] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
2 arceaux visiteurs extérieurs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et par au moins une roue par tranche entamée de 10 logements.</td></tr>
<tr><td>T1 et T2 : 1 place par logement

T3 et + : 1,5 place par logement</td><td>20 % du nombre de places réalisées pour les logements avec un minimum d'une place visiteur hors PMR.
Ces places devront se situer en rez-de-chaussée et seront non cessibles</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[l]</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerces de détail</td><td colspan="2">1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète.</td><td rowspan="2">1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Services avec accueil de clients</td><td colspan="2">1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher[l] complète.</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="2">1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[l] complète.</td><td>1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.</td></tr>
<tr><td>Hébergements hôteliers et touristiques</td><td colspan="2">1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.</td><td>1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres
Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.</td></tr>
</table>

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Activités des secteurs secondair	Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[I] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

ARTICLE 1AUG8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[I] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[I] doit être desservie par un accès[I] à une voie publique[I] ou privée.

Les parcelles en drapeau[I] sont interdites.

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

La mutualisation des accès[I] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[I] débouchant sur les voies publiques[I] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE 1AUG9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;

- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

4/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions[I] nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

6/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du « Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex » en vigueur.

A ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables
- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

Dispositions applicables à la zone 1AUFGI

PREAMBULE

La zone 1AUFGI correspond aux secteurs de Paimboeuf et de Très la grange de la ZAC Ferney Genève Innovation.

La zone 1AUFGI est concernée par une OAP.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec les règlements du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE 1AUFGI1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les industries ;
- les entrepôts.

Sont autorisées sous conditions :

- les opérations d'aménagement et de constructions[I] à condition que l'opération porte soit sur l'ensemble de la zone soit par tranche, sous réserve de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser totalement.

Sont autorisées les extensions mesurées[I] des constructions existantes[I] dans un maximum de 20% de la surface de plancher[I] total sans pouvoir excéder 150m².

ARTICLE 1AUFGI2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous condition :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

ARTICLE 1AUFGI3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Le taux de logements sociaux est réglementé au sein des OAP. Au sein des opérations d'aménagement, les constructions[I] de logements sociaux devront respecter le financement et les typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillés dans le programme d'Orientations et d'Actions

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUFGI4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS[L]

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[I] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques actuelles ou projetées

Les distances sont à apprécier en projection du bâtiment[I] par rapport aux emprises publiques et aux voies privées[I], existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul[I] s'applique à partir des limites de l'emplacement réservé, excepté l'emplacement réservé pour liaison modes doux où le recul[I] ne s'applique pas.

Les constructions[I] doivent s'implanter :

a. Soit à l'alignement[I],
b. Soit avec un recul[I] minimal de 5 m par rapport aux emprises publiques et voies, à l'exception des saillies[I], d'une profondeur et d'une hauteur inférieures à 1,00 m, qui sont tolérées dans la bande de 0 à 5 m depuis la limite d'emprise publique[I].

Règle particulière :

Les débords de toit peuvent surplomber les bandes de reculs[I].

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l] actuelles ou projetées

Les constructions[l] peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative[l] ;
- soit à une distance égale ou supérieure à 6m dans les cas où la façade[l] comporte des vues principales (séjour ou chambre) ;
- soit à une distance d'au moins 3m dans les cas où la façade[l] comporte des vues secondaires (cuisines, salles de bains)

Règle particulière :

Les débords de toit peuvent surplomber les bandes de reculs[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l]

Les bâtiments[l] non contigus[l] doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades[l] ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 6m si la façade[l] comporte des vues principales.

4/ Emprise au sol[l]

L'emprise au sol[l] maximale des constructions[l] est de 60% de la superficie de l'unité foncière[l].

5/ Hauteur

Au sein de cette zone, la hauteur des bâtiments[l] est mesurée par rapport aux côtes finies du projet des espaces publics.

La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 32m.

Les ouvrages techniques et autre superstructure de faible emprise au sol[l] devront être intégrés au volume de la construction[l] qui ne devra pas dépasser 32m de hauteur totale[l].

ARTICLE 1AUFGI5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Non réglementé.

3/ Aspects des constructions[l]

Volumes

Les constructions[l] projetées doivent présenter une simplicité de volumes[l].

Les édicules techniques, la signalétique et autres volumes servant l'édifice devront être inclus dans le volume des bâtiments[l]. Aucun surplomb ou encorbellement ne sera autorisé au-dessus de l'espace public.

Toitures

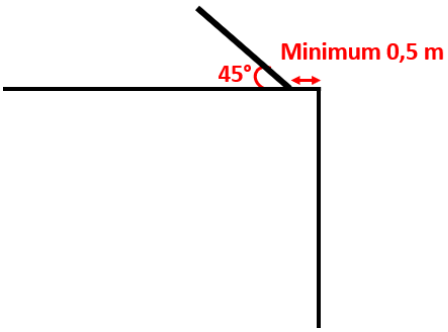
Les toitures doivent présenter une simplicité de volume au traitement homogène. Tous les matériaux sont autorisés sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet.

Les pentes de toit inférieures à 8,5% devront être végétalisées.

La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] non accessibles de plus de 25m² est obligatoire.

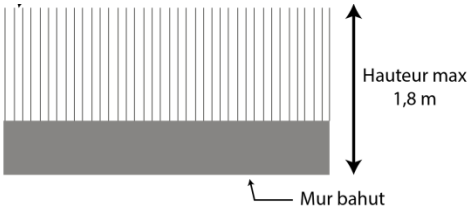
Les toitures accessibles doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Les gardes corps doivent être posés en retrait[l] minimal du nu de la façade[l] de 0,5m et à 45 degrés.



4/ Clôtures

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être uniquement composées d'une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[l] de 1,8m maximum. La clôture peut comprendre un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m. Le mur bahut doit être perméable pour la petite faune.



Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

En présence d'un mur de soutènement[l] d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement[l] et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.
La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

5/Performance énergétique

Les constructions à destination d'habitation devront a minima respecter la RT 2012 et le standard Minergie-P ou A 2016.

Les constructions n'ayant pas pour destination l'habitation devront a minima respecter la RT 2012 et du standard Minergie.

L'obtention du label Minergie est facultative. Seule la preuve du respect des exigences Minergie est obligatoire.

ARTICLE 1AUFGI6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol totale	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre ne s'appliquent pas aux extensions des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions temporaires et démontables, le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol, seront considérées dans l'emprise au sol totale pour calculer le coefficient de pleine terre

2/Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

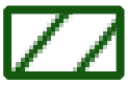
La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement qualitatif (parvis, traitement des accès, plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

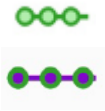
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[I]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, aménagement paysager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble).

Catégories	Représentation	Prescriptions
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée (projet de valorisation de la ripisylve).
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[l] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.

ARTICLE 1AUFGI7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement[l] doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre la construction[l] et l'aire de stationnement[l] ne pourra excéder 350 m.

En cas d'implantation sur un parc de stationnement[l] public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

Lorsque le titulaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur son terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement[l] existant ou en cours de réalisation et situé à proximité, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement[l] répondant aux même conditions

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[l] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Si les places de stationnement[l] groupées d'un projet à destinations[l] multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les rampes d'accès[l] aux aires de stationnement[l] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement[l] doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement[l] en souterrain ou en silos (stationnement[l] en étages).

Pour le logement collectif, les places accessibles par d'autres places de stationnement[l] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[l] peut être réduite d'au maximum 30%. Cette réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu dans le cadre de cette démarche de mutualisation et de foisonnement.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension[l] ou réhabilitation[l] de construction[l], il n'est pas exigé de places de stationnement[l] supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement[l] existantes. En cas de réhabilitation[l] d'un bâtiment[l] existant sans augmentation de la surface de plancher[l] : une réhabilitation[l] (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement[l].

Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos et des poussettes, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions[l] à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement[l] des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Dans les opérations de logements collectifs, chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos privatif permettant le rangement d'au moins un deux-roues non motorisé.

Étant entendu qu'une place de vélo au sol représente 1,5m², en cas de dispositif de rangement vélos sur plusieurs niveaux, la surface dédiée au rangement des vélos pourra être réduite d'autant *(ex : bâtiment[l] de 1000m² de logements. Espace vélos : 30m² assurant le stationnement[l] de 20 vélos. En cas de rangement sur 2 niveaux, la surface nécessaire peut être réduite à 15m² pour permettre le stationnement[l] de 20 vélos).*

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Habitation	Logement	1 place / tranche de 70m² de SDP entamée	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher[l] sans pouvoir être inférieur à 5m² et comprenant une source d'électricité. Le local réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergement	Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de logement	-
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher[l] complète.	
	Restauration	1 place par tranche de 30m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1,1 place pour 3 chambres.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
	Centre des congrès et d'exposition	1 place par tranche de 40m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[I] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant le nombre de places de stationnement[I]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, les équipements de desserte et de réseaux seront réalisés au fur et à mesure de la livraison des programmes[I] immobiliers.

ARTICLE 1AUFGI8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[I] aux voies

Les parcelles en drapeau[I] sont interdites.

Le nombre des accès[I] sur les voies publiques[I] peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aucun accès[I] privatif direct sur la RD35 n'est possible. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions[I] ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès[I] soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès[I] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[I] débouchant sur les voies publiques[I] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE 1AUFGI9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût

des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;

- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Tous les dispositifs de gestion des eaux pluviales décrits ci-après pourront être mutualisés entre plusieurs parcelles dans le cadre de l'opération.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de stockage et de restitution à raison de 15l/sec/ha.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions[I] nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du « Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex » en vigueur.

A ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables
- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés du Pays de Gex. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

Dispositions applicables à la zone 1AUA

PREAMBULE

La zone 1AUA correspond aux zones d'activités économiques. Elle se décline en 3 secteurs :

- **1AUAm (Activités mixte)** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : 1AUAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance et 1AUAm2 ou seuls les commerces de proximité sont autorisés.
- **1AUAc (Activités commerciales)** : Il s'agit de zones d'activités commerciales.
- **1AUAa (Activités artisanale) :** Il s'agit de zones d'activités artisanales.

La zone 1AUA est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE 1AUA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble des secteurs :

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les habitations ;
- les exploitations agricoles et forestières.

Secteur 1AUAm :

Sont interdites en sus les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur 1AUAm2 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[I] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[I] ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[I] ;
- la réhabilitation[I] des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 400m² de surface de plancher[I].

Secteur 1AUAc :

Sont interdites en sus les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- le commerce de gros.

Secteur 1AUAa :

Sont interdites en sus les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les bureaux ;
- les équipements sportifs ;
- les salles d'art et de spectacle ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Sont autorisés sous conditions :

- les industries d'une surface inférieure à 500m² de surface de plancher[l] ;
- les entrepôts d'une surface inférieure à 1 000m² de surface de plancher[l] ;
- le commerce de gros d'une surface inférieure à 1 000m² de surface de plancher[l] ;
- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[l] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[l] ;
- l'activité de restauration d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l].

ARTICLE 1AUA2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

ARTICLE 1AUA3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Les constructions[l] doivent être implantées en recul[l] compris entre 3 et 15m.

Règles particulières à tous les secteurs :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Les constructions[l] doivent être implantées en limite ou en recul[l]. En cas de recul[l] les constructions[l] doivent être implantées à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit[l] divisée par deux (H/2) avec un recul[l] minimum de 4m.

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règles particulières :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Non réglementé

4/ Emprise au sol[l]

Secteur 1AUAm :

L'emprise au sol[l] minimale des constructions[l] est de 20 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur 1AUAa :

L'emprise au sol[l] minimale des constructions[l] est de 25 % de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur 1AUAc :

L'emprise au sol[l] minimale des constructions[l] est de 40% de la superficie de l'unité foncière[l].

5/ Hauteur

Secteur 1AUAm :

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 14m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 16m.

Secteur 1AUAc :

La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 14m.

Secteur 1AUAa :

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale autorisée est de 10m. La hauteur totale[l] maximale autorisée est de 12m.

Dans l'ensemble des secteurs :

Une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Les parcelles en drapeau[l] sont interdites.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai et murs de soutènement, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès à la construction ou à un espace de stationnement.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement devront s'intégrer dans le paysage.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

3/ Aspects des constructions

Bâtiments :

Secteur 1AUAc :

Les bâtiments à destination d'artisanat et de commerce de détails de plus de 1500m² de surface de plancher devront obligatoirement être sur plusieurs niveaux de commerces.

Façades

Les façades de grande longueur (supérieure à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les façades commerciales avoisinantes.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone d'activités. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Non réglementé.

Toiture terrasse[l] :

La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] de plus de 25m² est obligatoire.

Autres éléments

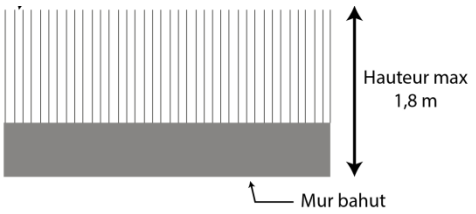
Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

4/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction[l] et avec les clôtures des unités foncières[l] voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[l] (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m. Le mur bahut doit être perméable pour la petite faune.



La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès[l]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[l].

5/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[l], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[l] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[l] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[l] de la façade[l] dans les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[l], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les nouvelles constructions[l] et l'ensemble des bâtiments[l] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements[l] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[l] des façades[l] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les projets présentant une surface de plancher[l] supérieure à 5000m² devront comprendre 20% de bâtiments[l] à énergie positive (normes RT2020).

Une alimentation minimale en énergies renouvelables de 40% est requise pour les zones commerciales (1AUAc).

ARTICLE 1AUA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[l] et de biotope (CBS[l])

Secteurs 1AUAm et 1AUAa :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Jusqu'à 20 %de l'unité foncière[l]	Au moins 45 % de l'unité foncière[l]
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière[l]	Au moins 30 % de l'unité foncière[l]
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière[l]	Au moins 15 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 50% de l'unité foncière[l]	Non règlementé de l'unité foncière[l]

Le Coefficient de Biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Secteur 1AUAc :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[l] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[l] totale	Coefficient de pleine terre[l]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[l]	Au moins 20 % de l'unité foncière[l]
Supérieur à 60% de l'unité foncière[l]	Non règlementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière[l].

Tous secteurs :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[l] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[l].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[l] ne s'appliquent pas aux extensions[l] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[l] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[l] temporaires[l] et démontables[l], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[l].

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

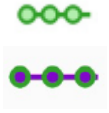
En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[I]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] **d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques,**		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.

Catégories	Représentation	Prescriptions
culturels et paysagers		Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.

ARTICLE 1AUA7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Pour le stationnement[I] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[I] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[l] comporte plusieurs destinations[l], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[l] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[l] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement[l] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[l] aux aires de stationnement[l] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[l] de plus de 10 constructions[l] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[l] mutualisés entre les constructions[l] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[l] :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques…) ;
- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[l]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[l] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[l] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement[l] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[l] pour 4 places de stationnement[l]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[l] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

80% de l'espace de stationnement[l] en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[l] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[l] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessus.

Pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète.	
	Restauration	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôtelier et touristiques	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place minimum par tranche de 30m² de surface de plancher[l] complète. Dans les secteurs d'influence TCSP[l] (*rayon de* 400m) : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher[l], mais au maximum 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de SDP avec 5m² minimum.
	Industrie	1 place minimum pour 80m² de surface de plancher[l] complète.	
	Entrepôt	1 place minimum pour 200m² de surface de plancher[l] complète.	
Équipements et services publics ou d'intérêt collectif		Fournir une étude spécifique justifiant du nombre de places de stationnement[l]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

ARTICLE 1AUA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[I] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[I] doit être desservie par un accès[I] à une voie publique[I] ou privée.

Les parcelles en drapeau[I] sont interdites.

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

La mutualisation des accès[I] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[I] débouchant sur les voies publiques[I] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[I] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[I] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[I] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE 1AUA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;

- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions[I] doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

6/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone 1AUE

PREAMBULE

La zone 1AUE correspond aux secteurs d'équipements publics et d'intérêts collectifs.

La zone 1AUE est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec les règlements du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE 1AUE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les logements ;
- les commerces et services ;
- les autres activités des secteurs tertiaires ou secondaires.

ARTICLE 1AUE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

ARTICLE 1AUE3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Les constructions[l] doivent être implantées en retrait[l] minimum égal à la hauteur à l'égout du toit[l] divisé par deux (H/2).

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règles particulières :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Non réglementé

4/ Emprise au sol[l]

Non réglementé.

5/ Hauteur

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Les constructions[l] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[l].

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Au-delà, la hauteur des remblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[l] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[l] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[l].

3/ Aspects des constructions[l]

Façades[l]

Les façades[l] de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Non réglementé.

Toiture terrasse[l] :

La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] de plus de 25m² est obligatoire.

Autres éléments

Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

4/ Clôtures

Non réglementé.

5/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[l], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[l] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[l] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[l] de la façade[l] dans les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions[l], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Le recours systématique aux énergies renouvelables est imposé pour les équipements neufs recevant du public.

Les performances énergétiques des équipements neufs recevant du public doivent être renforcées de 20% par rapport à la règlementation thermique de 2012 en besoin climatique (BBio[I]) et en consommation maximale en énergie primaire[I] annuelle (Cep[I]).

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[I] des façades[I] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

ARTICLE 1AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[I] et de biotope (CBS[I])

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[I] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[I] totale	Coefficient de pleine terre[I]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[I]	Au moins 55 % de l'unité foncière[I]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[I]	Au moins 45 % de l'unité foncière[I]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[I]	Au moins 25 % de l'unité foncière[I]
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière[I]	Au moins 10 % de l'unité foncière[I]
Supérieur à 80% de l'unité foncière[I]	Non réglementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière[I].

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[I] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[I].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[I] ne s'appliquent pas aux extensions[I] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[I] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.
- Pour les constructions[I] temporaires[I] et démontables[I], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[I], seront considérées dans l'emprise au sol[I] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[I]

2/Qualité des espaces libres[I]

Les espaces libres[I] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;

- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[I] de toute construction[I] sont plantés d'arbres de haute tige[I] à raison d'un arbre minimum pour 150 m² d'espace libre[I].

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[I] par rapport à l'alignement[I] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[I], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[I] par rapport aux limites séparatives[I] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

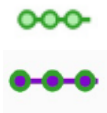
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[I]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

Catégories	Représentation	Prescriptions
écologiques et paysagers		- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits :

Catégories	Représentation	Prescriptions
		- toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.

ARTICLE 1AUE7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Pour le stationnement[I] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[I] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[I] comporte plusieurs destinations[I], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[I] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[I] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement[I] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[I] aux aires de stationnement[I] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au

maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[I] de plus de 10 constructions[I] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[I] mutualisés entre les constructions[I] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[I] :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques…) ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[I]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[I] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[I] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement[I] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[I] pour 4 places de stationnement[I]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[I] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[I] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[I] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessus.

Pour le stationnement[I] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[I] des vélos, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[I].

Les espaces de stationnement[I] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Équipements et services publics ou d'intérêt collectif	Fournir une étude spécifique justifiant du nombre de places de stationnement[I]	- En fonction des besoins dûment justifiés et argumentés

Équipements et réseaux

ARTICLE 1AUE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[l] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[l] doit être desservie par un accès[l] à une voie publique[l] ou privée.

Les parcelles en drapeau[l] sont interdites.

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

La mutualisation des accès[l] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[l] débouchant sur les voies publiques[l] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[l].

Les accès[l] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[l] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[l] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[l] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[l] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[l] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[l] ou de l'ensemble des constructions[l] envisagées sur la ou les unités foncières[l] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE 1AUE9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;

- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions[I] principales doit également être équipé en vue d'un

raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

Dispositions applicables à la zone 1AUT

PREAMBULE

La zone 1AUT correspond aux futurs secteurs touristiques à aménager.

La zone 1AUT est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR[l] et/ou par le PEB[l] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[l] et/ou du PEB[l] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[l]

ARTICLE 1AUT1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations ;
- le commerce de gros ;
- les autres activités du secteur tertiaire et secondaire.

Sont autorisés sous condition :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m² de surface de plancher[l] ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle d'une surface inférieure à 200m² de surface de plancher[l].

ARTICLE 1AUT2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

- l'extension[l] ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations[l] de construction[l] situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction[l] de bâtiments[l] sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[l] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

ARTICLE 1AUT3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUT4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

3/ Implantation des constructions[l] les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière[l].

Non réglementé

4/ Emprise au sol[l]

Non réglementé.

5/ Hauteur

Non réglementé.

ARTICLE 1AUT5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Adaptation au terrain naturel[l]

Les constructions[l] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[l].

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

Au-delà, la hauteur des remblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais[l] rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements[l] souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès[l].

3/ Aspects des constructions[l]

Façades[l]

Les façades[l] de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[l] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation[l], il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[l]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[l] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[l].

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

Non réglementé.

Toiture terrasse[l] :

La valorisation éco aménageable[l] (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses[l] de plus de 25m² est obligatoire.

Autres éléments

Les installations techniques[l] (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public[l] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction[l] et à la perception du paysage.

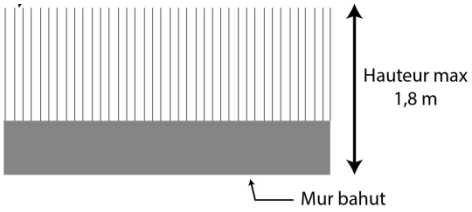
Pour tout nouveau programme[l], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[l] et accessibles depuis le domaine public[l]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

4/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction[l] et avec les clôtures des unités foncières[l] voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis.

Les nouvelles clôtures, hors portail et portillon, doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale[I] (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3 et le mur bahut doit être perméable pour la petite faune.



La hauteur du portail ou du portillon ne doit également pas dépasser 1,8 m.

Peuvent déroger aux règles de hauteur les clôtures des équipements d'intérêt collectif et des services publics, si leur nature ou fonction le nécessite.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès[I]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[I].

Pour tout nouveau programme[I], les boîtes aux lettres doivent être regroupées, intégrées au sein de la construction[I] et accessibles depuis le domaine public[I]. A défaut, elles pourront être intégrées à un dispositif de clôture. Cette dernière règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lélex et Chézery-Forens.

Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments[I] recensés.

6/Performance énergétique

Pour l'ensemble des secteurs

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[I], les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol[I] et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[I] pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie[I] de la façade[I] dans les marges de retrait[I] par rapport aux limites séparatives[I] ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade[I] originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Dans le cadre de nouvelles constructions[I], les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions[I]. En façade[I] ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades[I] les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions[I] et devront être disposées sur les façades[I] les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments[I] à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

ARTICLE 1AUT6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre[I] et de biotope (CBS[I])

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre[I] suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol[I] totale	Coefficient de pleine terre[I]
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière[I]	Au moins 55 % de l'unité foncière[I]
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière[I]	Au moins 45 % de l'unité foncière[I]
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière[I]	Au moins 25 % de l'unité foncière[I]
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière[I]	Au moins 10 % de l'unité foncière[I]
Supérieur à 80% de l'unité foncière[I]	Non réglementé

Le Coefficient de Biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière[I].

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes[I] inférieures à 15 m² d'emprise au sol[I].
- Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre[I] ne s'appliquent pas aux extensions[I] des équipements d'intérêt public.
- Pour toute extension[I] des équipements publics et leurs annexes, le Coefficient de Biotope est fixé à 15%.

- Pour les constructions[l] temporaires[l] et démontables[l], le Coefficient de Biotope ne s'applique pas
- Les piscines non couvertes, même si non constitutives d'emprise au sol[l], seront considérées dans l'emprise au sol[l] totale pour calculer le coefficient de pleine terre[l]

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres[l] de toute construction[l] sont plantés d'arbres de haute tige[l] à raison d'un arbre minimum pour 150 m² d'espace libre[l].

La partie de terrain libre résultant d'un retrait[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait[l] par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

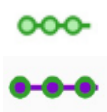
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration…) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[l]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de

Catégories	Représentation	Prescriptions
		nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments[I] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art 1AUT5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE 1AUT7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Pour le stationnement[I] automobile :

Les zones de manœuvre des aires de stationnement[I] doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment[I] comporte plusieurs destinations[I], les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher[I] qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement[I] est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement[I] ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès[I] aux aires de stationnement[I] en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble[I] de plus de 10 constructions[I] doivent prévoir :

- des espaces de stationnement[I] mutualisés entre les constructions[I] ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement[I] :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque (panneaux photovoltaïques…) ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction[I]) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement[I] en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement[I] au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement[I] en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige[I] pour 4 places de stationnement[I]. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement[I] des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement[I] liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès[I] librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Pour le stationnement[l] cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement[l] des vélos, conformément à la règlementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment[l].

Les espaces de stationnement[l] vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement[l] vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement[l] des constructions[l] de plus de 400m² de surface de plancher[l] devront être couvertes.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement[l] automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète.	1,5 m2 par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher[l] complète.	
	Restauration	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher[l] complète.	1m² par tranche entamée de 100 m² de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôtelier et touristiques	Place de stationnement[l] en surface maximum : 1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m² par chambre supplémentaire.

Équipements et réseaux

ARTICLE 1AUT8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[l] aux voies

Pour être constructible, une unité foncière[l] doit être desservie par un accès[l] à une voie publique[l] ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau[l], la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions[l] ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière[l].

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

La mutualisation des accès[l] entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès[l] débouchant sur les voies publiques[l] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique[l].

Les accès[l] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès[l] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[l] ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions[l] et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse[l] doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès[l] et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[l] ou de l'ensemble des constructions[l] envisagées sur la ou les unités foncières[l] desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE 1AUT9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;

- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions[I] et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[I]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[I] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public[I] pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions[I] doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

Dispositions applicables à la zone 2AU

PREAMBULE

La zone 2AU : est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme et peut être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU. Un secteur est intégré au zonage :

- 2AUE pour une vocation future d'équipement.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB[l] sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB[l] s'applique.

Usage des sols et destination des constructions[l]

ARTICLE 2AU1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdits toutes destinations[l] et sous destinations[l].

ARTICLE 2AU2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes[l], sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone ;
- les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les clôtures et les accès[l].

ARTICLE 2AU3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

2/ Mixité sociale

Non réglementée.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagères

ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Clôtures

Les nouvelles clôtures mises en œuvre doivent être composées :

- d'un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies vives d'essences locales diversifiées (voir liste en annexe[I]).

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierres apparentes seront préservés.

La hauteur totale[I] des nouvelles clôtures est limitée à 1,8 m.

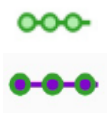
Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chézery-Forens : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[I]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I].

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.

ARTICLE 2AU7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Équipements et réseaux

ARTICLE 2AU8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementée.

ARTICLE 2AU9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Ordures ménagères

Non règlementés.

TITRE III :
DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

Dispositions applicables à la zone A

PREAMBULE

La zone A correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme). L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.

La zone A comprend 2 secteurs :

- **A (Agricole) :** il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole.
- **An (Agricole non nuisant) :** il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis, sous réserve de démontrer l'absence de nuisances sonores majeures et/ou permanentes pour les riverains.
- **Ap (Agricole protégée) :** l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions[I] strictement encadrées.

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR[I] et/ou du PEB[I] s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE A1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour l'ensemble des secteurs

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- Commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Équipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction[I] de piscine dans une limite de 40m² de surface totale (bassin, plage, margelle[I] et éléments techniques compris).
- La réhabilitation[I] d'habitations existantes, dans la limite d'un seul logement, et dans la limite de l'enveloppe existante.

- Les extensions[l] des bâtiments[l] d'habitation dans la limite d'une extension[l] à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol[l] avant extension[l] de 50m². La surface de plancher[l] totale après travaux ne doit pas dépasser 120m².
- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les bâtiments[l] identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée et que la nouvelle destination ne compromet pas l'exploitation agricole, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions[l] de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Secteurs A et An :

Sont autorisées sous conditions :

- La construction[l] d'un logement quand il est nécessaire aux besoins de l'exploitation. Le nombre de logement est limité à un par exploitation hormis pour les exploitations sous forme sociétaire où il est possible de construire deux logements. La surface de plancher[l] de chaque logement ne doit pas dépasser 120 m².
- La construction[l] d'annexes[l] sur la même unité foncière[l] que les constructions[l] à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes[l] est limité à deux maximum par unité foncière[l]. La surface totale d'annexes[l] est limitée à 50m² d'emprise au sol[l]. Les annexes[l] doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

Secteur Ap :

Sont interdites les constructions[l] nouvelles à la vocation suivante :

- Habitation.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction[l] d'installations agricoles et forestière à condition qu'elles soient démontables[l] et que l'aménagement soit réversible et dans la limite d'une superficie de 25m² et une hauteur maximale de 3 m.
- La construction[l] d'annexes[l] sur la même unité foncière[l] que les constructions[l] à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone Ap). Le nombre d'annexes[l] est limité à deux maximum par unité foncière[l]. La surface totale d'annexes[l] est limitée à 40m² d'emprise au sol[l]. Les annexes[l] doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

Dispositions spécifiques aux STECAL :

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées :

Pour le STECAL n°1, seuls sont autorisés les Exploitation agricoles ou forestières - exploitations agricoles dans une limite totale cumulée de 4000m² de surface de plancher[I]. La hauteur des constructions[I] est limitée à 12m.

Pour le STECAL n°2 seules sont autorisées les aires d'accueil des gens du voyage. Dans ce cadre sont permises la réhabilitation[I] des constructions existantes[I] ainsi que les constructions[I] et installations nouvelles nécessaires au logement des gens du voyage d'une surface de plancher[I] maximum de 100m² de surface de plancher[I] et d'une hauteur maximale de 6m à l'égout du toit[I].

Pour le STECAL n°9, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics - salle d'art et de spectacles dans une limite totale cumulée de 60m² de surface de plancher[I]. La hauteur des constructions[I] est limitée à 4m.

Pour le STECAL n°10, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics - autres équipements recevant du public. La hauteur des constructions[I] doit être au maximum de 5m et la surface de plancher[I] ne doit pas excéder 60m².

Pour le STECAL n°11, seule est autorisée l'évolution de l'activité existante pour une extension[I] de hangar de 240m² de surface de plancher[I] maximum et une hauteur de 5m et la réalisation d'un nouveau hangar dans une limite de 300m² de plancher maximum et une hauteur de 7m.

ARTICLE A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles citées ci-dessous ;

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas de troubles anormaux de voisinage :

Pour l'ensemble des secteurs :

- L'extension[I] ou la transformation des bâtiments[I] techniques, bâtiments[I] de transformations artisanales de productions agricoles et des installations classées pour la protection de l'environnement liés à l'exploitation agricole, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations[I] de construction[I] situées en zone à risque d'inondation faible, à condition que le projet soit conçu de façon à assurer la transparence hydraulique et à minimiser la vulnérabilité par rapport aux inondations ;
- La reconstruction[I] de bâtiments[I] sinistrés, dans un délai de 5 ans après le sinistre, pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[I] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

Pour le secteur A :

- Les bâtiments[I] techniques nécessaires aux exploitations agricoles disposant d'une autorisation d'exploiter ;
- Les bâtiments[I] de transformations artisanales de productions agricoles dès lors qu'ils concourent à la mise en valeur de la zone agricole et qu'ils sont le complément direct d'une exploitation agricole existante ;
- Les constructions[I] rattachées à une exploitation agricole concourant à la mise en valeur des productions locales dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil pédagogique, ferme auberge) dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire et à condition qu'elles soient implantées en continuité d'un bâti existant et dans une limite maximum de 80 m² de surface de plancher[I] ;
- Les installations et dépôts classés à caractère agricole. Les bâtiments[I] d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLUiH ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.). Par ailleurs, elles devront être implantées à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLUiH.

Pour le secteur An :

- Les bâtiments[I] techniques nécessaires aux exploitations agricoles disposant d'une autorisation d'exploiter ;
- Les constructions[I] et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Les installations et dépôts classés à caractère agricole, et les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des bâtiments[I] d'élevage, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

ARTICLE A3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[l] et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Les constructions[l] nouvelles doivent être implantées en recul[l] de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales.

Les constructions[l] nouvelles doivent être implantées en recul[l] de 5m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies publiques[l] (alignement[l] actuel ou futur) ou privées.

L'extension[l] d'une construction existante[l] doit se faire dans le prolongement de ladite construction[l].

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Règles particulières :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions[l] autonomes d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[l]

Les constructions[l] doivent être implantées :

- soit en retrait[l] de 5m minimum par rapport aux limites séparatives[l] ;
- soit en limite séparative[l] si la hauteur de la construction[l] est inférieure ou égale à 3m à l'égout du toit[l] sur limite ou si la construction[l] est édifiée en continuité d'une construction existante[l] sur le fond voisin.

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Règles particulières :

Le recul[l] par rapport aux sommets des berges[l] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[l] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[l].

Les nouveaux logements des exploitants doivent s'implanter à une distance maximale de 50 m par rapports aux bâtiments[l] agricoles.

Afin de limiter les potentielles nuisances :

- En secteurs A et Ap, les bâtiments[l] agricoles doivent s'implanter à au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones urbaines ou à urbaniser identifiées dans les documents graphiques.
- En secteur An, le pétitionnaire doit démontrer que les bâtiments[l] agricoles ne génèrent pas de nuisances sonores majeures et/ou permanentes pour les riverains.

Les piscines doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives[l].

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes[l] d'une emprise au sol[l] inférieure ou égale à 30m² et d'une hauteur à l'égout du toit[l] inférieure ou égale à 2,5m.

3/ Emprise au sol[l]

Non réglementé.

4/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale des bâtiments[l] est fixée à 9m. La hauteur totale[l] maximale est fixée à 12m au faîtage. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages, locaux et installations techniques[l] d'intérêt collectif ou de services publics.

La hauteur maximale des hangars de séchage est fixée à 15 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout du toit[l].

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale des silos (grains et fourrage) est fixée à 20m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Les extensions[l] des constructions existantes[l] doivent s'effectuer dans la limite de la hauteur de ladite construction[l] sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée s'applique.

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale des annexes[l] à l'habitation est fixée à 3,5m.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Adaptation au terrain naturel[I]

Mouvements de terres liés à l'implantation des constructions[I] :

Les constructions[I] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[I].

Les mouvements de terres (déblais[I], remblais[I]) nécessaires à l'implantation de la construction[I] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[I] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[I] et murs de soutènement[I], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[I] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[I] à la construction[I] ou à un espace de stationnement[I].

Les remblais[I] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[I].

La hauteur des remblais[I] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[I] devront s'intégrer dans le paysage.

Les déblais[I] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[I], sauf pour l'aménagement d'accès[I].

Mouvements de terres liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :

Les remblais[I] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[I] à la construction[I] ou à un espace de stationnement[I].

Les remblais[I] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[I].

La hauteur des remblais[I] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[I] devront s'intégrer dans le paysage.

Autres mouvements de terres :

Tout autre mouvement de terres est interdit.

2/ Aspects des constructions[l]

Constructions[l] et installations nécessaires à l'activité agricole :

Les constructions[l] projetées doivent présenter une compacité et une simplicité de volumes[l].

La composition des façades[l] et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement.

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 15 %. La toiture doit impérativement être à pan(s), à l'exception des abris de jardin. Elle doit de préférence comporter 2 pans, sauf contrainte technique qui imposera un seul pan. Les constructions[l] ne pouvant techniquement pas avoir de toitures à pans peuvent déroger à la règle (tunnel agricole…).

Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments[l] de grande taille.
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture (intégré à la toiture ou en surimposition), sous réserve d'intégration paysagère.

Autres constructions[l] :

Les constructions[l] dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

Les constructions[l] projetées doivent présenter une simplicité de volumes[l].

Les gabarits[l] doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions[l] avoisinantes sauf nécessité technique.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[l] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation[l], il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[l]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[l] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[l].

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment[l], conformément à la palette chromatique définie. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[l] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Les formes et teintes employées doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

La toiture doit impérativement être à pan(s), à l'exception des abris de jardin. Elle doit de préférence comporter 2 pans, mais le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades[I] : la toiture des volumes secondaires[I] et des constructions[I] annexes[I] peut être constituée d'un seul pan.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture (intégré à la toiture ou en surimposition), sous réserve d'intégration paysagère.

Autres éléments

Les installations techniques[I] (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) doivent être peu visibles du domaine public[I] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

3/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures perméables pour la petite et moyenne faune sont autorisées, exception faite des clôtures des périmètres immédiats de captage d'eau potable. Dans ce cadre, les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies vives d'essences locales diversifiées (voir liste en annexe[I]).

La hauteur totale[I] des nouvelles clôtures est limitée à 2 m.

Les murs et murets en pierres apparentes sont à préserver pour leur caractère patrimonial et paysager.

À proximité des cours d'eau et fossé, aucune clôture ne doit être installée près des berges[I] afin de maintenir la fonction de corridor des abords des voies d'eau et le risque d'embâcles en cas de crue.

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les commandes d'accès[I]… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public[I].

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage.

4/Performance énergétique

Pour l'ensemble des secteurs

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[I] des bâtiments[I] à vocation d'habitation, les dérogations aux règles relatives au gabarit sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité de l'aspect des constructions[I] fixés dans l'article 2, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[I] pourront s'effectuer par l'extérieur ou via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade[I] originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture (intégré à la toiture ou en surimposition), sous réserve d'intégration paysagère.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments[I] à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

La distance entre les limites parcellaires et l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie individuelle doit être d'au moins 10m.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[I] des façades[I] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les dispositifs de production hydroélectrique, de type microcentrale, sont autorisés sous réserve de maintenir la continuité écologique des cours d'eau et de prioriser l'implantation au niveau d'aménagements (seuils) préexistants.

Pour les secteurs A et An

Dans le cadre de nouvelles constructions[I] à vocation d'habitation, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme[I].

Les nouvelles constructions[I] et l'ensemble des bâtiments[I] existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions[I] neuves ou extension[I] faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS[L], sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment[I] remplisse les conditions de l'article R111-21 du code de la construction[I] et de l'habitation. Ainsi, la construction[I] doit remplir l'une des conditions suivantes :

- Faire preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20

OU

- Faire preuve d'exemplarité environnementale : d'une part, la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction[I] est inférieure à un seuil

exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction[I] remplit deux des critères de performances suivants :

- La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction[I] du bâtiment[I] est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
- Le bâtiment[I] comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
- Le bâtiment[I] comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

OU

- Être considéré à énergie positive : la construction[I] vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction[I].

Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation de dispositifs de méthanisation est autorisée sous condition que le capital soit à au moins 50% d'origine agricole ou en provenance des déchets verts des collectivités.

Le site d'implantation d'un projet de méthanisation doit avoir un accès[I] aisé et se situer à au moins 100 mètres d'habitations occupés par des tiers.

L'implantation de champs photovoltaïques n'est autorisée que sur les terres agricoles non stratégiques présentant un faible enjeu agronomique et écologique. Aussi, elle est conditionnée par une étude du potentiel agronomique des espaces concernés.

Les projets présentant une surface de plancher[I] supérieure à 5 000 m² doivent comprendre au moins 20% de bâtiments[I] à énergie positive.

5/ Patrimoine Bâti :

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments[I] recensés.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope (CBS[I])

Non règlementé.

2/Qualité des espaces libres[l]

Les espaces libres[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ou être plantés. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers aux abords d'une construction[l] doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[l]. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs…), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives[l] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement[l] doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en cohérence et en harmonie avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables.

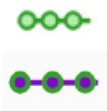
La partie de terrain libre résultant d'un recul[l] par rapport à l'alignement[l] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[l], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, …) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[l]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[l].

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 15 m² d'emprise au sol[I] 3,50m de hauteur à l'égout[I]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[I] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[I] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[I]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[I] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles sont inconstructibles et répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[I] sont interdits : - toute nouvelle construction[I], extension[I] de construction existante[I] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[I] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[I]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[I] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[I] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[I] du bâtiment[I]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[I] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments[I] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art A5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE A7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnements[l] devront impérativement rester perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.

Pour les activités de commerce ou d'hébergement, il est imposé trois places de stationnement[l] par exploitation dans le terrain d'assiette du projet.

La réalisation d'espaces de stationnement[l] liés à des équipements publics est autorisée, dans un rayon de 250 mètres autour de l'équipement, et sous conditions de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Équipements et réseaux

ARTICLE A8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès[l] aux voies

Les accès[l] débouchant sur les voies publiques[l] doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée[l] carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et forestières et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès[l] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles et/ou forestiers. En tout état de cause, aucun accès[l] ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 m.

2/ Voirie

La destination des constructions[l] ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

ARTICLE A9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation générant des eaux domestiques qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement. Dans ce cadre, les eaux de siphon de sous-sol ou de garage devront être rejetées via le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;

- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments[I] (cave, garage, etc.) avec néanmoins une tolérance pour les bâtiments[I] agricoles dont les cuves de récupération pourront se situer à l'extérieur des bâtiments[I] sous réserve d'une bonne intégration paysagère de celle-ci.

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnes, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). En conséquence, toute construction[I] neuve doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire et possible.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres[I] du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, en dehors des périodes de pluies intenses et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres devront être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments[l]. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction[l] ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone N

PREAMBULE

La zone naturelle comprend 4 secteurs :

- **La zone N** (naturelle) est une zone de protection des espaces naturels. Elle comprend les massifs boisés et forêts alluviales du Rhône ainsi que les espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine. Elle prend également en compte le pastoralisme et les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités.
- **La zone Np** (naturelle protégée) est une zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ainsi que les corridors écologiques.
- **La zone Nc** (carrière) correspond aux carrières et comprend les bâtiments[I] d'extractions ainsi que la zone d'emprise définie par l'autorisation préfectorale. Cette zone inclue également les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les bâtiments[I] associés.
- **La zone Nl** (loisirs) correspond aux espaces de loisirs et comprend les campings, les bases de loisirs, les parcs et jardins publics de plus de 5000m². Elle comprend également les domaines skiables (emprise des pistes et des remontées mécaniques) ainsi que les secteurs d'alpages hors période hivernale présents sur les domaines skiables. Il s'agit d'y concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité avec la pérennisation de l'activité. *Les parties construites ou à construire des hippodromes, golfs et domaines skiables sont classées en zone UT.*

Les espaces touchés par le PPR[I] et/ou par le PEB[I] sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR[I] ou du PEB[I] s'applique.

Usage des sols et destination des constructions[I]

ARTICLE N1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Secteur N

Sont interdites les constructions[I] nouvelles aux vocations suivantes :

- Habitation
- Commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Équipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction[l] d'installations agricoles et forestière à condition qu'ils soient démontables[l] et réversibles et dans la limite d'une superficie de 25m² ;
- La construction[l] de piscine dans une limite de 40m² de surface totale bassin, plage, margelle[l] et éléments techniques compris) ;
- La réhabilitation[l] d'habitations existantes devra se faire strictement dans l'emprise du bâtiment[l] préexistant ;
- Les extensions[l] des bâtiments[l] d'habitation dans la limite d'une extension[l] à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol[l] avant extension[l] de 50m². Elles doivent se faire dans une limite de 20% de la surface de plancher[l] existante. La surface de plancher[l] totale après travaux ne doit pas dépasser 120m² ;
- La construction[l] d'annexes[l] sur la même unité foncière[l] que les constructions[l] à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone N). Le nombre d'annexes[l] est limité à deux maximums par unité foncière[l]. La surface totale d'annexes[l] est limitée à 30m² d'emprise au sol[l]. Les annexes[l] doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale ;
- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les bâtiments[l] identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, hormis pour le site dit de la « Scierie » à Cessy où la seule destination autorisée est « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » à condition ne pas générer de nuisances. Les changements de destination ne peuvent s'opérer que, sous réserve d'acceptation par l'autorité compétente, des éventuelles extensions[l] de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Secteur Np :

Sont interdites les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- Habitation ;
- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Équipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public

Sont autorisées sous conditions :

- La construction[l] de piscine dans une limite de 40m² de surface totale (bassin, plage, margelle[l] et éléments techniques compris) ;
- La réhabilitation[l] d'habitations et de chalets d'alpage à vocation agricole devra se faire strictement dans l'emprise du bâtiment[l] préexistant ;
- Les extensions[l] des bâtiments[l] d'habitation dans la limite d'une extension[l] à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol[l] avant extension[l] de 50m². Elles doivent se faire dans une limite de 10% de la surface de plancher[l] existante. La surface de plancher[l] totale après travaux ne doit pas dépasser 100m² ;
- Les extensions[l] des chalets d'alpage à vocation agricole dans une limite d'une extension[l] et dans le prolongement de l'existant. L'extension[l] est limitée à 50m² de surface de plancher[l] supplémentaire ;
- La construction[l] d'annexes[l] sur la même unité foncière[l] que les constructions[l] à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone N). Le nombre d'annexes[l] est limité à deux maximums par unité foncière[l]. La surface totale d'annexes[l] est limitée à 20m² d'emprise au sol[l]. Les annexes[l] doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale ;
- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En secteur indicé Np*, les aménagement pastoraux sont autorisés, dans une limite de 35m², et de maximum 3 mètres de hauteur, à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole, et sous réservé d'intégration paysagère et environnementale.

Pour les bâtiments[l] identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions[l] de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière

Secteur Nl :

Sont interdites les constructions[l] nouvelles aux vocations suivantes :

- Habitation ;
- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction[l] de piscine dans une limite de 40m² de surface totale (bassin, plage, margelle[l] et éléments techniques compris) ;
- La réhabilitation[l] d'habitations existantes. La surface de plancher[l] totale après travaux ne doit pas dépasser 120m² ;
- La réhabilitation[l] de chalets d'alpage à vocation agricole devra se faire strictement dans l'emprise du bâtiment[l] préexistant ;
- Les extensions[l] des bâtiments[l] d'habitation dans la limite d'une extension[l] à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol[l] avant extension[l] de 50m². Elles doivent se faire dans une limite de 20% de la surface de plancher[l] existante. La surface de plancher[l] totale après travaux ne doit pas dépasser 120m² ;
- Les extensions[l] des chalets d'alpage à vocation agricole dans une limite d'une extension[l] et dans le prolongement de l'existant. L'extension[l] est limitée à 50m² de surface de plancher[l] supplémentaire ;
- La construction[l] d'annexes[l] sur la même unité foncière[l] que les constructions[l] à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone N). Le nombre d'annexes[l] est limité à deux maximums par unité foncière[l]. La surface totale d'annexes[l] est limitée à 30m² d'emprise au sol[l]. Les annexes[l] doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale ;
- L'implantation de commerces de détail et restauration nécessaires à l'activité de loisirs dans la limite de 80 m² de surface de plancher[l] et d'un par base de loisirs ou camping ;
- Les aménagements nécessaires au fonctionnement de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs tels que les hébergements insolites dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans une limite de 500m² de surface de plancher[l] cumulée ;
- La construction[l] d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités touristiques et de loisirs sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale, forestière et la qualité paysagère et écologique des sites ;
- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les bâtiments[l] identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, hormis pour le site de la Ferme du Clergeat à Ferney-Voltaire où, en sus du logement, les destinations[l] de restauration ou d'hébergements autres qu'hôtels et terrains de camping sont également autorisées. Les changements de destination ne peuvent s'opérer que, sous réserve d'acceptation par l'autorité compétente, des éventuelles extensions[l] de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Secteur Nc :

Seules sont autorisées les constructions[I], travaux, ouvrages, installations ou outillages à destination de carrières ou d'ISDI ; sont en outre admis les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations complémentaires ou liés à l'activité principale pendant la durée d'exploitation, sous réserve :

- de ne pas dégrader notablement ni de détruire des voies ouvertes à la circulation publique,
- de ne pas créer de trouble anormal du voisinage,
- d'un réaménagement dans le respect de la zone de la vocation naturelle de la zone, et en tenant compte de l'intérêt écologique du secteur, à l'issue de l'exploitation.

Les extensions[I] et la réhabilitation[I] des constructions existantes[I] sont autorisées dans la limite d'une extension[I] à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement des constructions[I] préexistantes Les extensions[I] doivent se faire dans une limite de 20% de la surface de plancher[I] existante.

Dispositions spécifiques aux STECAL :

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées :
Pour les STECAL n°3, 12, 13 et 4 seules sont autorisées les aires d'accueil des gens du voyage. Dans ce cadre sont permises la réhabilitation[I] des constructions existantes[I] ainsi que les constructions[I] et installations nouvelles nécessaires au logement des gens du voyage d'une surface de plancher[I] maximum de 100m² de surface de plancher[I] et d'une hauteur maximale de 6m à l'égout du toit[I].

Pour le STECAL n°5, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics - Autres équipements recevant du public et les Commerces et activité de services – restauration dans une limite totale cumulée de 700m² de surface de plancher[I]. La hauteur des constructions[I] doit être inférieure ou égale au bâtiment[I] de l'hippodrome.

Pour le STECAL n°6, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics - Autres équipements recevant du public et les Commerces et activité de services – restauration dans une limite totale cumulée de 500m² de surface de plancher[I]. La hauteur des constructions[I] doit être identique à l'existant.

Pour le STECAL n°7 et n°14, seuls sont autorisés les Commerces et activité de services – restauration. La hauteur des constructions[I] doit être identique à l'existant et la surface de plancher[I] ne doit pas excéder 100m² pour le STECAL n°7 et 50m² pour le STECAL n°14.

Pour le STECAL n°8, seuls sont autorisés les entrepôts d'une surface de plancher[I] inférieure à 100m² et d'une hauteur totale[I] de 6m maximum.

ARTICLE N2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles citées ci-dessous.

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas un trouble anormal du voisinage :

- Les aménagements visant à réduire le risque inondation ;
- Les aménagements visant à assurer ou à rétablir les continuités écologiques ;
- Les aménagements visant à restaurer le fonctionnement morpho-dynamique des cours d'eau ;

- Les réhabilitations[I] de construction[I] situées en zone à risque d'inondation faible, à condition que le projet soit conçu de façon à maintenir la transparence hydraulique et à minimiser la vulnérabilité par rapport aux inondations ;
- La reconstruction[I] de bâtiments[I] sinistrés, dans un délai de 5 ans après le sinistre, pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol[I] et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité ;
- La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité écologique et/ou paysagère des sites concernés.

Au sein des **zones N** :

- Les occupations du sol nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières.

Au sein des **zones Nc** :

- L'extraction des minerais et de sable, à condition d'une intégration paysagère de l'activité puis d'une renaturation, d'une réhabilitation[I] et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation ;
- Le stockage de matériaux, à condition d'une intégration paysagère de l'activité puis d'une renaturation, d'une réhabilitation[I] et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements[I] de sol, les constructions[I] et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris classés ICPE), ne mettant pas en cause la vocation de la zone.

Au sein des **zones Nl** :

- Les activités liées à l'accueil du public en lien avec les campings ;
- Les activités liées à l'accueil du public et nécessaires au tourisme de montagne ;
- Les petits commerces et petites restaurations liés et nécessaires à l'activité de loisirs dans une limite de un par activité de loisirs ;
- L'extension[I] ou la transformation des bâtiments[I] d'accueil du public et des équipements sportifs et de tourisme 4 saisons ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage.

ARTICLE N3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques[I] et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Le recul[I] par rapport aux sommets des berges[I] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[I] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[I].

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Secteur Nc

Les constructions[I] nouvelles doivent être implantées en recul[I] de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales et autres voies publiques[I] (alignement[I] actuel ou futur) ou privées.

Secteurs N et Nl

Les constructions[I] nouvelles doivent être implantées en recul[I] de 5 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales et autres voies publiques[I] (alignement[I] actuel ou futur) ou privées.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives[I]

Le recul[I] par rapport aux sommets des berges[I] de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul[I] de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul[I].

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives[I], les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles N5 (clôtures) et N6 (qualité des espaces libres[I]).

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Secteurs N et Nl

Les constructions[I] nouvelles doivent être implantées en recul[I] de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives[I].

L'extension[I] d'une construction existante[I] doit se faire dans le prolongement de ladite construction[I].

Les piscines doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives[I]

Secteur Nc

Les constructions[l] nouvelles doivent être implantées en recul[l] de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives[l].

3/ Emprise au sol[l]

Cf. article N1

4/ Hauteur

Secteurs N, Nl

La hauteur totale[l] maximale des constructions[l] est fixée à 6 m à l'égout du toit[l]. La hauteur totale[l] maximale est fixée à 9m au faîtage.

Les extensions[l] des constructions existantes[l] doivent s'effectuer dans la limite de la hauteur de ladite construction[l] sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée s'applique.

La hauteur à l'égout du toit[l] maximale des bâtiments[l] forestiers est fixée à 10m et à 3m pour les bâtiments[l] agricoles.

Secteur Np

La hauteur totale[l] maximale des constructions[l] est fixée à 6 m à l'égout du toit[l]. La hauteur totale[l] maximale est fixée à 9m au faîtage.

Les extensions[l] des constructions existantes[l] doivent s'effectuer dans la limite de la hauteur de ladite construction[l] sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée s'applique.

Secteur Nc

La hauteur totale[l] maximale des bâtiments[l] liés à l'extraction de matériaux est fixée à 12m à l'égout du toit[l].

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Mouvements de terres

Secteur Np

Les mouvements de terres sont interdits.

Secteur N

Mouvements de terres liés à l'implantation de construction[l] :

Les constructions[l] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[l].

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

L'ensemble des murs, dont murs de remblai[l] et murs de soutènement[l], devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

La hauteur des remblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Mouvements de terres liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] au logement ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

La hauteur des remblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Autres mouvements de terres :

Tout autre mouvement de terres est interdit.

Secteur Nl

Mouvements de terres liés à l'implantation de construction[l] :

Les constructions[l] doivent s'adapter au profil du terrain naturel[l].

Les mouvements de terres (déblais[l], remblais[l]) nécessaires à l'implantation de la construction[l] doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction[l] dans le paysage.

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] à la construction[l] ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

La hauteur des remblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

Les déblais[l] d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l], sauf pour l'aménagement d'accès[l].

Mouvements de terres liés aux besoins d'activités de loisirs :

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des voies et emprises publiques, sauf s'ils permettent l'accès[l] au logement ou à un espace de stationnement[l].

Les remblais[l] sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives[l].

La hauteur des remblais[l] ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènement[l] devront s'intégrer dans le paysage.

2/ Aspects des constructions[l]

Les constructions[l], y compris les annexes[l], par leur situation, architecture, dimensions ou aspect extérieur doivent être compatibles avec le respect des perspectives, ainsi qu'avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les travaux sur bâtiments[l] existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine. Les extensions[l] doivent être réalisées dans le respect de l'aspect extérieur et de la volumétrie de base (harmonie des hauteurs, gabarits[l] et couleurs).

Par ailleurs :

- Les constructions[l] s'adapteront au profil du terrain naturel[l] ; tout point de la dalle du rez-de-chaussée des constructions[l] ou de leurs annexes[l] ne devra pas se trouver à plus de 0,5 m au-dessus du terrain naturel[l] ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les différentes parties d'un bâtiment[l] à une construction[l] principale et de ses extensions[l] doivent être traitées d'une façon homogène ;

- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être dissimulés.
- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés en toiture.

Volumes

Les constructions[I] doivent présenter une simplicité de volumes[I].

Les gabarits[I] doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions[I] avoisinantes.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment[I], conformément à la palette chromatique définie. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction[I] et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades[I] doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation[I], il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment[I]. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment[I] et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie[I].

Toitures

Les formes et teintes employées doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

La toiture doit impérativement être à pan(s). Elle doit de préférence comporter 2 pans, mais le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades[I] : la toiture des volumes secondaires[I] et des constructions[I] annexes[I] peut être constituée d'un seul pan.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment[I].

Autres éléments

Les installations techniques[I] (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) doivent être peu visibles du domaine public[I] et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

3/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures perméables pour la petite et moyenne faune sont autorisées, exception faite des périmètres immédiats de captage d'eau potable. Dans ce cadre, les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- et / ou des haies vives d'essences locales diversifiées (voir liste dans les définitions).

La hauteur totale[I] des nouvelles clôtures est limitée à 1,5 m.

Les murs et murets en pierres apparentes sont à préserver pour leur caractère patrimonial et paysager.

Les portails doivent s'intégrer à la construction[I] en termes de couleur et de matériaux.

À proximité des cours d'eau et fossés, aucune clôture ne doit être installée près des berges[I] afin de maintenir la fonction de corridor des abords des voies d'eau et limiter le risque d'embâcles en cas de crue.

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

4/Performance énergétique

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment[I].

<u>Secteurs N, Np et Nl</u>

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation[I] des bâtiments[I] à vocation d'habitation, les dérogations aux règles relatives au gabarit sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité de l'aspect des constructions[I] fixés dans l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments[I] pourront s'effectuer par l'extérieur ou via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade[I] originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

La pose de capteurs solaires thermique et/ou photovoltaïques sur les bâtiments[I] à caractère patrimonial doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les affouillements et exhaussements[I] de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

La distance entre les limites parcellaires et l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie individuelle doit être d'au moins 10m.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie[I] des façades[I] dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les dispositifs de production hydroélectrique, de type microcentrale, sont autorisés sous réserve de maintenir la continuité écologique des cours d'eau et de prioriser l'implantation au niveau d'aménagements (seuils) préexistants.

5/Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments[I] recensés.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope (CBS[I])

Non règlementé.

2/Qualité des espaces libres[I]

Secteurs N, Np et Nl

Les espaces libres[I] doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ou être plantés. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers aux abords des constructions[I] doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre[I]. La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs…), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives[I] soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement[I] doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en cohérence et en harmonie avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables.

La partie de terrain libre résultant d'un recul[I] par rapport à l'alignement[I] doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès[I], plantations…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, …) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Secteur Nc

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité.

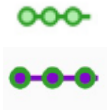
Toutes constructions[I], tous aménagements, tous travaux ainsi que la composition des espaces libres[I] et des plantations doivent être conçus pour favoriser la préservation des éléments de paysage à protéger repérés aux documents graphiques.

Tous aménagements, tous travaux ainsi que la composition des espaces libres[I] et des plantations doivent être conçus pour favoriser les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés[I]		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais[I]. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès[I] aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres[I] perméables, espaces verts ou liaisons douces[I] non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions[I] en lien avec l'usage du site (abris de jardin…) et sa mise en valeur touristique

Catégories	Représentation	Prescriptions
		sont autorisés dans une limite de 15 m² d'emprise au sol[l] 3,50m de hauteur à l'égout[l]. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraine l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements[l] d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements[l] d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides[l]		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides[l] potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides[l] sont interdits : - toute nouvelle construction[l], extension[l] de construction existante[l] et imperméabilisation ; - tout exhaussement[l] et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;

Catégories	Représentation	Prescriptions
		- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide[l]. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables[l] de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes[l] à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol[l] du bâtiment[l]. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide[l] est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments[l] remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		*Cf. § Patrimoine bâti dans l'art A5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE N7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Secteurs N, Np et Nl

En zones naturelles, les espaces de stationnements[l] devront impérativement rester perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de les intégrer dans leur environnement. Au-delà de 500 m², un dispositif de traitement des eaux de ruissellement devra être mis en place pour limiter les pollutions.

Secteur Nc

Le stationnement[l] des véhicules correspondant aux besoins des constructions[l] et installations doit être assuré en dehors des voies publiques[l] ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de manœuvre poids lourds livraison doit être prévue sur la parcelle.

Équipements et réseaux

ARTICLE N8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Voirie

La destination et l'importance des constructions[I] ou installations envisagées doivent être compatibles avec la capacité de la voirie existante qui les dessert.

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction[I] ou de l'ensemble des constructions[I] envisagées sur la ou les unités foncières[I] desservies.
- quelle que soit leur(s) fonction(s), être conçues, dans leur tracé, emprise et traitement, afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations forestières et limiter leur impact visuel, notamment par la prise en compte de la topographie.

2/ Accès[I] aux voies

Les accès[I] débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale.

Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain existant sur l'emprise publique[I].

Les accès[I] doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. En tout état de cause, aucun accès[I] ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 m.

Les accès[I] (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

3/ Mobilité douce

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE N9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement.

Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction[I] ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions[I], travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction[I] ou installation générant des eaux domestiques qui a accès[I] aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique[I], soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées[I] ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement. Dans ce cadre, les eaux de siphon de sous-sol ou de garage devront être rejetées via le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du

coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments[I].

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnes, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution a débit régulé dans le réseau public d'assainissement…).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et naturelle. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Cas particulier des piscines :

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, en dehors des périodes de pluies intenses et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres devront être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3/ Réseaux d'alimentation en énergie

Le raccordement aux réseaux de distribution d'énergies des constructions[I] nouvelles sera obligatoirement enterré.

Les emprises pour les transformateurs ou les locaux techniques devront être prévues et intégrées préférentiellement aux bâtiments[I].

Les coffrets techniques doivent être intégrés en limite du domaine public[I], dans le dispositif de clôture ou le bâtiment[I].

4/ Télécommunication

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré.

5/Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.