PLU – règlement –

Modification n°2

Latitude
Urbanisme - Environnement - Paysage

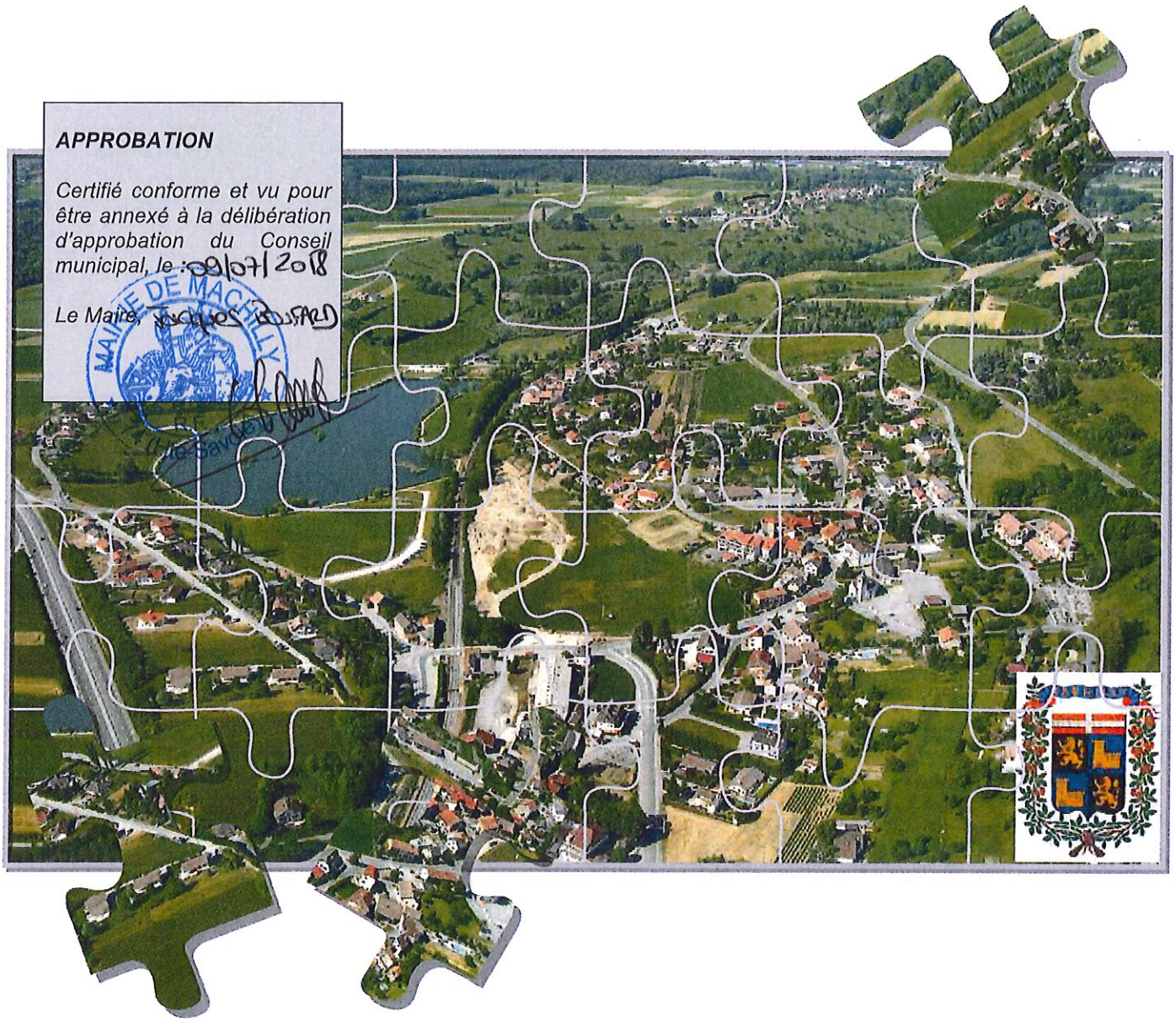
Machilly

APPROBATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil municipal, le : 09/07/2018

Le Maire, Jacques Rossier

MAIRIE DE MACHILLY
(Haute-Savoie)



Sommaire

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Article 1 - Champ d'application territoriale 3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols 3
Article 3 - Division du territoire en zones 4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique 5
Article 5 - Adaptations mineures 5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : 6
Article 7 – Droit de préemption urbain : 6
Article 8 – Risques technologiques et nuisances : 6
Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 7
Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes 24
Article 11 – Dispositions spécifiques pour les lignes de transport électrique 24
Article 12 - Définitions 25
Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits 33
Article 14 - Accès 34
Article 15 Prescriptions particulières aux abords de voiries départementales 34
Article 16 – protection des captages 35
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 36
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua 37
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 45
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc 51
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh 57
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui 63
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 67
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 68
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa 73
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe 78
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 81
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 81
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 87
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 87
TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) 93

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L151-8 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Machilly.

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L424-1, L102-13, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L424-1 et L101-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L102-2 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

  Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Article R151-18

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Zones à urbaniser

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Zones agricoles

Articles R151-22 et R151-23

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article L151-13.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article L151-11, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement..

Zones naturelles et forestières

Articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L151-25, ainsi que dans les secteurs délimités en application de l'article L151-11.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi notamment :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et suivants et L113-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report de zones exposées aux risques
- Les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation,
- les espaces boisés classés
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz

Article 5 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L152-3).

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par deux PPR en dates des 14/12/1998 et du 29/07/2011 annexés au présent PLU.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 8 – Risques technologiques et nuisances :

8.1 - Classement sonore des infrastructures terrestres

L'arrêté préfectoral n° 199- 0017 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe la RD 1201 en catégorie 2, une largeur de 250 mètres de part et d'autre de la route est affectée par le bruit.

L'arrêté préfectoral n199- 0017 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe la RD 903 en catégorie 3, une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la route est affectée par le bruit.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 a R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 a R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.

8.2 gaz

La commune de Machilly est traversée par une canalisation de gaz qui impose certaines protections. Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majorant retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

• les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur sont proscrits dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine)

• les Etablissements Recevant du Public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base sont proscrits dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine)

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de MACHILLY, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de bâtiments de qualité patrimoniale et des corridors biologiques.

Pour les haies :

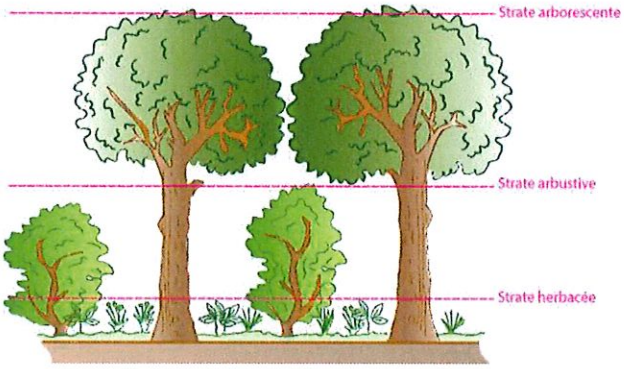
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L151-19 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L151-19, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».



Essences préconisées	
Strate arbustive	**Strate arborescente**
- Noisetier (*Corylus avellana*) - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Troène (*Ligustrum vulgare*) - Bourdaine (*Frangula vulgaris*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Fusain (*Euonymus europaeus*) - Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Eglantier (*Rosa canina*) - Alisier blanc (*Sorbus aria*) - Houx - aubépine	- Merisier (*Prunus avium*) - Sorbier (*Sorbus aucuparia*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Châtaignier (*Castanea sativa*)

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune, ou à défaut, concernant la liaison autoroutière concédée entre Machilly et Thonon-les-Bains, des dispositions permettant la transparence globale de l'infrastructure à la faune doivent être mises en place.
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau)
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique y compris de leur alimentation même si celle-ci n'est pas identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures…)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Pour les éléments bâtis remarquables

Ces éléments sont identifiés dans la liste ci-après ainsi que les préconisations qui s'appliquent.

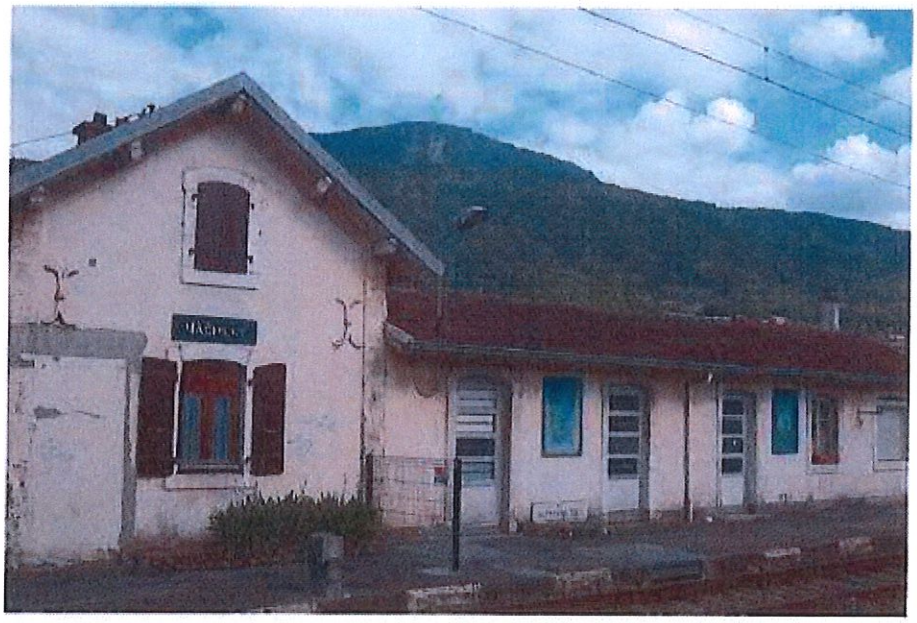
Elément n°1 : la gare

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- volumétrie du bâtiment
- chaînages d'angles en pierre
- encadrements des portes et fenêtres
- volets à battants aspect bois

Photos à titre illustratif uniquement





Elément n°2 :

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- véranda aspect bois
- toiture en tuiles écailles et volumétrie de la toiture,
- volets à battants bois
- angles en briques et parements en pierres
- porte en marqueterie, marquise et menuiseries bois

Photos à titre illustratif uniquement





Elément n°3 :

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- volumétrie de la toiture
- tuiles écailles*
- parement en pierres
- menuiseries bois
- pas de nouvelles ouvertures dans les façades

Photos à titre illustratif uniquement



Elément n°4 :

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- jacobines
- tuiles écailles*
- encadrements de fenêtres
- balcon,
- œil de bœuf
- chaînage d'angle
- volets à battants bois

Photos à titre illustratif uniquement



Elément n°5 :

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- tuiles écailles*
- encadrements en briques
- forme de la toiture,
- balcon
- volets à battants bois
- menuiseries bois

Photos à titre illustratif uniquement



Elément n°6 :

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- façade en pierres apparentes
- balcon galerie
- volets à battants bois
- menuiseries et portail bois

Photos à titre illustratif uniquement



Elément n°7:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- dimension et ordonnancement des ouvertures
- encadrements
- volumétrie de la toiture
- voute en pierres apparentes
- portes bois
- volets à battants bois

Photos à titre illustratif uniquement



Elément n°8:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- tuiles écailles
- voûte datée de 1878
- Encadrements des fenêtres et ouvertures
- façade en pierres
- menuiseries bois
- volets à battants bois
- clôtures et portails bois

Photos à titre illustratif uniquement



Elément n°9:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- volumétrie de la toiture
- tuiles écailles
- balcon et éléments de décoration du garde-corps du balcon

Photos à titre illustratif uniquement





Elément n°10:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- tuiles écailles
- menuiseries bois et volets à battants bois
-
- balcon, perrons et garde-corps bois
- parement en pierres
- tuiles écailles, volumétries et aspects des façades de la dépendance

Photos à titre illustratif uniquement







Elément n°11:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- façades en pierres
- balcon en bois
- volets à battants bois
- encadrements en bois
- menuiseries bois

Photos à titre illustratif uniquement



Elément n°12:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- tuiles écailles
- Equerres de toiture
- Encadrements
- Volets à battants
- Clôture en pierres apparentes
- Annexes : toiture écailles

Photos à titre illustratif uniquement



Elément n°13:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- Balcon et escalier bois
- Encadrements fenêtres et portes
- Volets à battants bois
- Menuiseries bois
- Porte bois de l'annexe à conserver

Photos à titre illustratif uniquement





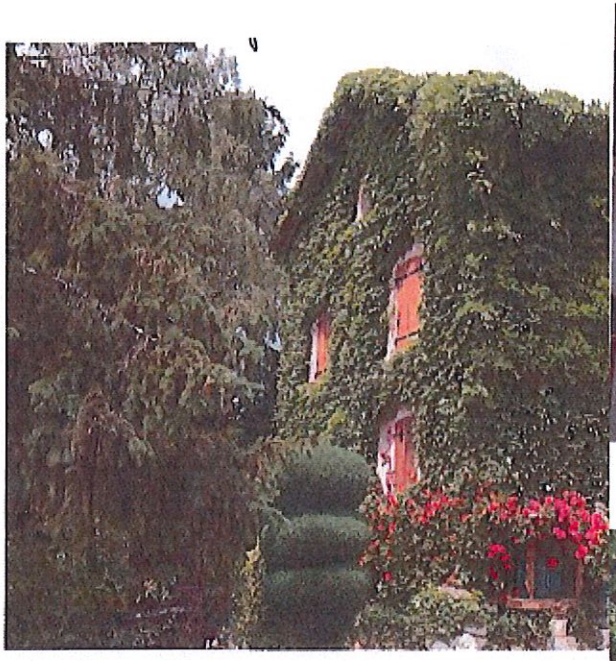


Elément n°14:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- Tuiles écailles
- Encadrements en briques
- Volets à battants bois
- Menuiseries bois

Photos à titre illustratif uniquement







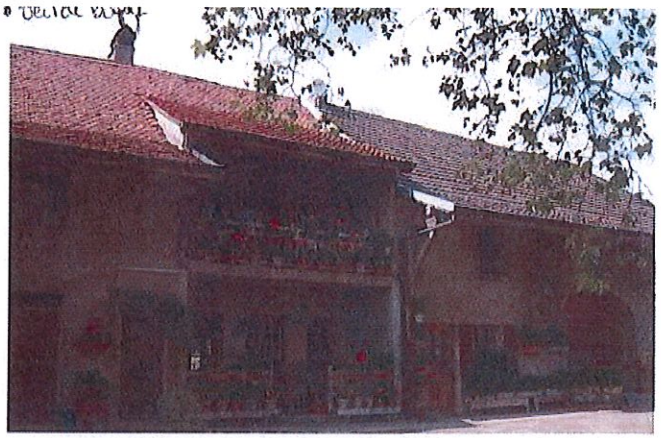


Elément n°15:

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- Tuiles écailles
- Avant toit avec équerres
- Volets à battants bois*
- Voute et porte en bois de grange
- Œil de bœuf

Photos à titre illustratif uniquement









Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin, Muriers, Gingko Biloba…

Article 11 – Dispositions spécifiques pour les lignes de transport électrique

La commune de Machilly est concernée par des lignes de transport électrique.

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité

Article 12 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m2 et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe
Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc...

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant
Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)
Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :
1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :
1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
3° La valeur de la consommation maximale ;
4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-2.
III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".
IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Caravane de loisir

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

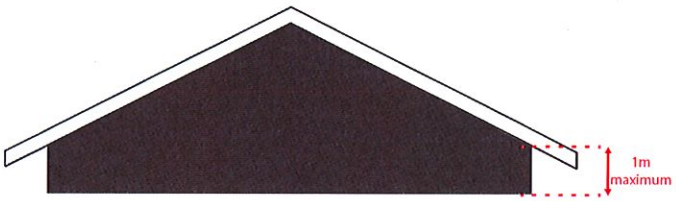
Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Combles :

Les combles correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

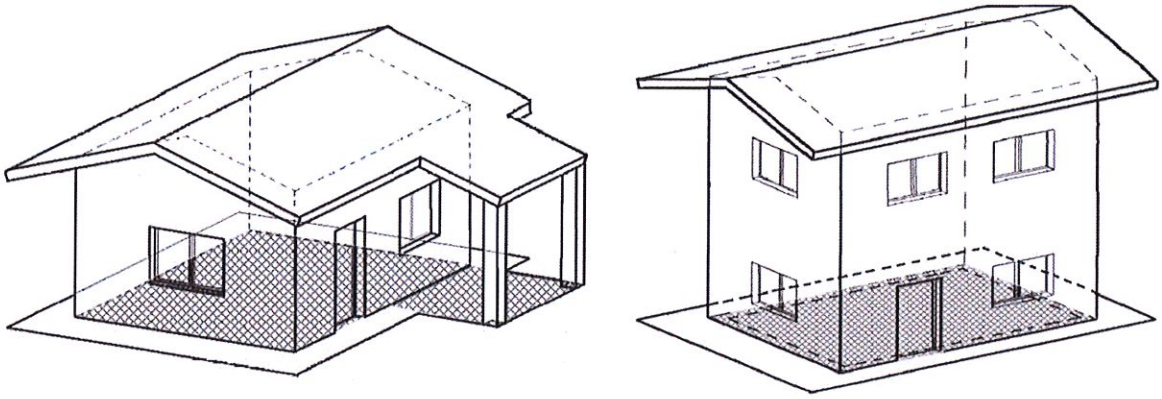
Emplacement Réservé :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L152-2 du Code de l'Urbanisme :
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (art R420-1) à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (cf. circulaire du 3/02/12 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions)



mSchémas extraits de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NB : En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural

NOR : DEVL1202266C

Ne sont pas compris : les piscines.

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Ensemble d'habitations

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots..

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Espace libre

Ensembles des surfaces hors emprises au sol bâties et piscines. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Sont compris dans les espaces libres :

- les terrasses de plain-pied ;
- les espaces situés sous les débords de toit et de balcon;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ;
- les accès et aires de stationnement ;
- les systèmes de ventilation et de climatisation ;
- Les installations, travaux ou ouvrages dont les murs de soutènement ;

Espaces verts de pleine terre

Un espace vert (végétalisé) est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

~~NB : De plus dans les zones A et N, l'extension intègre les locaux accessoires à l'habitation et les piscines sous réserve de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher par local accessoire et s'ils sont situés à moins de 30 m de l'habitation. Le cumul des locaux accessoires à l'habitation par logement ne peut excéder 40 m² de surface de plancher.~~

Exploitation agricole

Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels
et justifiant de l'exploitation d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet (soit 16ha dans les zones de montagne et 18ha hors zone de montagne) avec application de coefficients d'équivalence,
et retirant de ses revenus agricoles plus de 50% des revenus,
et consacrant plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole,
et justifiant de sa pérennité/viabilité.

*Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation * nombre d'associés*
Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

Faîtage : ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture

Habitations légères de loisirs

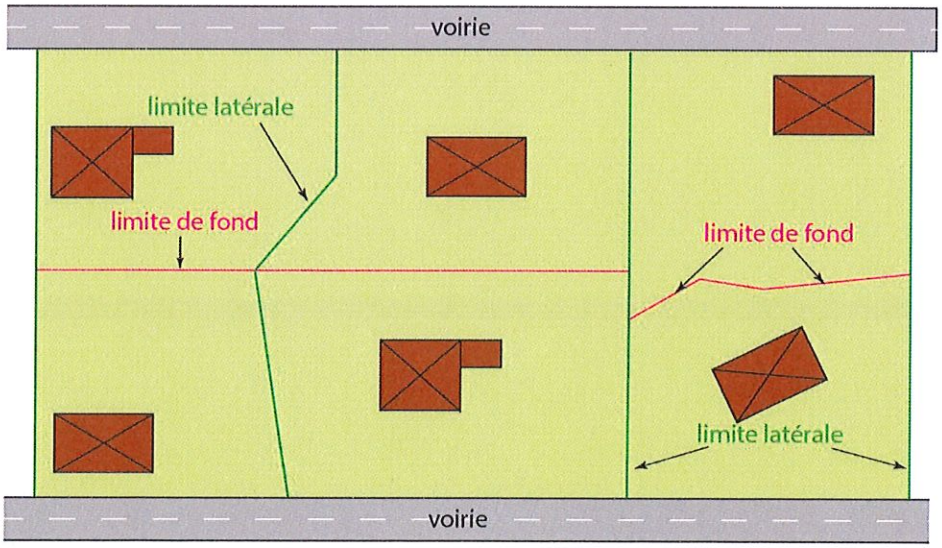
Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur
La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

Impasse
Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)
Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle)
Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.



Lotissement art. L442.1 du Code de l'urbanisme :
Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation

de bâtiments.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Piscine
Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Sablière : poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade

Servitude au titre de l'article L151-41-5°

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :
a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

Article L151-15 du code de l'urbanisme

Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

Surface de plancher (Art. R111-22 du code de l'urbanisme)

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

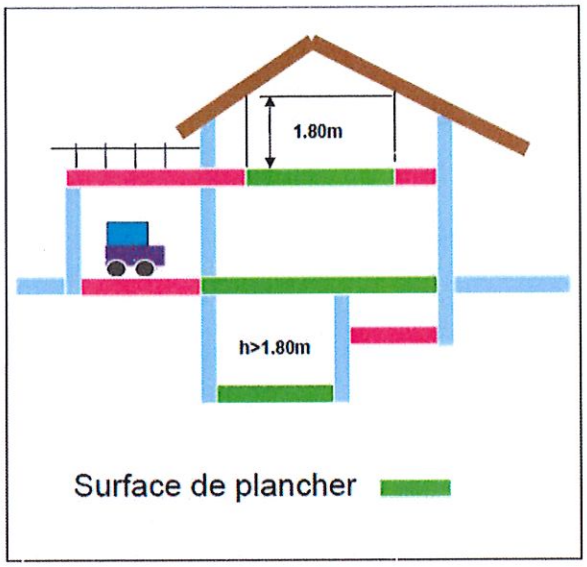


Schéma extrait de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NOR : DEVL1202266C

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° 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. »

Stationnement de caravanes :

R 421.19 c : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l 'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Tènement
Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes
Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie
Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

ZAC
Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

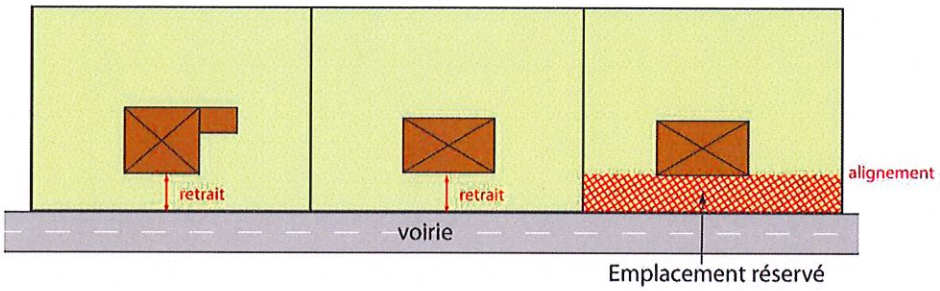
- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits

DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :
- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée au nu du mur de façade si le débord de toit n'excède pas 1m, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.
Si le débord de toit excède 1m, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.



Article 14 - Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire soit préalablement à l'exécution des travaux obtenir l'autorisation d'accès du gestionnaire de la voie précisant les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Article 15 Prescriptions particulières aux abords de voiries départementales

Accès

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès crées ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Gestion des eaux pluviales

Les fossés des routes départementales sont des dispositifs d'assainissement propres à la chaussée et ne sont pas prévus pour accueillir le déversement des eaux pluviales concentrées par l'urbanisation des bassins versants supérieurs.

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

Aspect des clôtures

L'édification des clôtures le long des voies publiques peut impacter fortement la sécurité des usagers, notamment au regard des conditions de visibilité.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité."

Article 16 – protection des captages

La commune de Machilly est concernée par des périmètres de protection des captages. Les périmètres et les prescriptions sont annexés au PLU.

Il est rappelé les éléments suivants :

Dans les périmètres de protection rapprochée:

• Sont interdits d'une manière générale :

- les constructions de toute nature, sauf prescriptions particulières,
- les excavations du sol et du sous-sol (gros terrassements, carrières ...) et les tirs de mines,
- les rejets de toute nature au sol et au sous-sol et tout dépôt d'ordures, d'immondices, de détritus ou de produits et matières polluants susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- les stockages à même le sol de produits polluants (hydrocarbures, produits phytosanitaires, fumiers, engrais ...),
- les épandages de fumures liquides (lisiers, purins) ainsi que les boues des stations d'épuration; l'utilisation du fumier reste autorisée, mais à doses modérées, avec enfouissement immédiat par labours profonds ;
- les installations classées susceptibles de nuire à la qualité de 1'eau,
- 1'enfouissement des animaux morts,
- les parcs à animaux où ces derniers restent de grandes périodes. Le pâturage tournant restera autorisé au sein de clôtures électriques mobiles, éloignées des ruisseaux, sans abreuvoirs fixes ni aires de trait.

L'exploitation forestière pourra s'effectuer selon les principes suivants : les peuplements forestiers seront traités en futaies irrégulières ou jardinées, de manière à favoriser un couvert forestier permanent, toute coupe rase (à blanc) de plus de 50 ares d'un seul tenant et de plus de 50 mètres d'emprise de haut en bas sera interdite, à l'exception des coupes effectuées dans le cadre des mesures de lutte contre les parasites ou autres vecteurs dont les scolytes. Une déclaration préalable devra être déposée auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, qui pourra solliciter en tant que de besoin les services compétents pour vérifier le bienfondé de la demande ;

- la réalisation de deux coupes à blanc jointives si la première n'a pu être régénérée sera interdite,
- il sera interdit d'utiliser tout produit chimique sur la végétation forestière pour quelque raison que ce soit,
- l'ouverture de nouvelles pistes forestières fera l'objet d'un avis de l'hydrogéologue agréé.

Prescriptions particulières complémentaires :

* Captage de «la Source Favre»

- Les constructions nouvelles de toute nature seront interdites sur les lieudits Le Chêne, Marclay, Le Petit Marclay sud-est. Ailleurs (secteur UD), elles ne pourront être autorisées que si elles sont raccordées à un réseau, d'assainissement collectif;
- les habitations existantes devront être également raccordées à un réseau d'assainissement collectif;
- en aucun cas, il ne devra y avoir de rejets dans le sol ou dans les thalwegs des ruisseaux du Petit Marclay et de Beffarol, même après assainissement de type individuel ;
- les cuves à fuel, à proscrire pour les nouvelles habitations, devront pour les habitations existantes, être à double paroi ou logées dans des cuves de rétention étanches ;
- tous les rejets contaminant les ruisseaux sont interdits.

*Captage des « Granges »

- la circulation des véhicules à moteur, non autorisés par arrêté préfectoral est interdite.

*Captage de la «Mouille»

- la rénovation des ruines est interdite,
- la circulation des véhicules non autorisée par arrêté préfectoral est interdite.

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua : il correspond au centre et quartiers à dominante de bâti traditionnel**
- **Le secteur Ub : il correspond au bourg à dominante pavillonnaire.**
- **Le secteur Uc : il correspond aux secteurs hors bourg à dominante pavillonnaire**
- **Le secteur Uh : il correspond aux hameaux anciens traditionnels**
- **Le secteur Ui : il est réservé aux activités économiques**

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Extrait du rapport de présentation :

Elle comporte un secteur Uar de renouvellement urbain dans le secteur de la gare

La zone Ua comporte des secteurs soumis à l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme

La zone Ua est partiellement soumise au risque d'inondation

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ua :

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,

4 - Les constructions à usage :
- agricole
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales
- d'entrepôts
- de commerces sauf en Uar et ceux autorisés à l'article2

5 - Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer aux dispositions générales (article6)* et au PPR annexé au PLU**

Dans la zone Uar

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,

4 - Les constructions à usage :
- agricole
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales sauf celles autorisées à l'article 2
- d'entrepôts

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.
Sont admises sous conditions :

Dans la zone Ua :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en place de protections acoustiques le long de la RD 1206 et de la RD 903
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation hors piscine. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long du linéaire identifié au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :
  - Toute opération de construction neuve, de renouvellement urbain, ou, pour les constructions existantes, de reconstruction, de réhabilitation lourde ou de changement de destination, doit affecter le rez-de-chaussée à la destination commerciale,
  - Obligation de conserver une destination commerciale sur les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions existantes, y compris en cas d'opération de renouvellement urbain.
  - Ces dispositions s'appliquent à la partie du rez-de-chaussée d'au moins une des façades des constructions située sur les linéaires identifiés au titre de l'article L151-16 et ne s'appliquent pas aux surfaces nécessaires à l'accès des constructions.
- Les extensions des commerces existants.

Dans les secteurs identifiés au document graphique et soumis à l'article L151-41-5°

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 10 m2 de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- Les extensions des équipements publics existants.

L'ensemble de la zone Ua est soumise à l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 600 m2 de surface de plancher.

Dans la zone Uar :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation hors piscine. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m2 d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- ~~Les commerces~~ Le long du linéaire identifié au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme : ~~obligation de conserver une destination commerciale sur une façade du rez-de-chaussée minimum, y compris en cas d'opération de renouvellement urbain. Des rez-de-chaussée à destination commerciale sont aussi imposés en interface avec la place publique de la Gare.~~
  - Toute opération de construction neuve, de renouvellement urbain, ou, pour les constructions existantes, de reconstruction, de réhabilitation lourde ou de changement de destination, doit affecter le rez-de-chaussée à la destination commerciale,
  - Obligation de conserver une destination commerciale sur les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions existantes, y compris en cas d'opération de renouvellement urbain.
  - Ces dispositions s'appliquent à la partie du rez-de-chaussée d'au moins une des façades des constructions située sur les linéaires identifiés au titre de l'article L151-16 et ne s'appliquent pas aux surfaces nécessaires à l'accès des constructions.
- Les activités artisanales de proximité dans la limite de 200m2 de surface de plancher

La zone Uar est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Complémentairement sur le périmètre de l'OAP de la zone Uar : une part complémentaire de logement en accession sociale à la propriété sera aussi exigée.

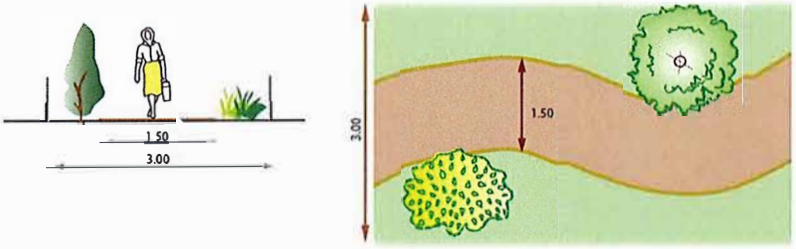
Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :
L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.
Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

CHEMINEMENTS MODES DOUX
Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite
Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

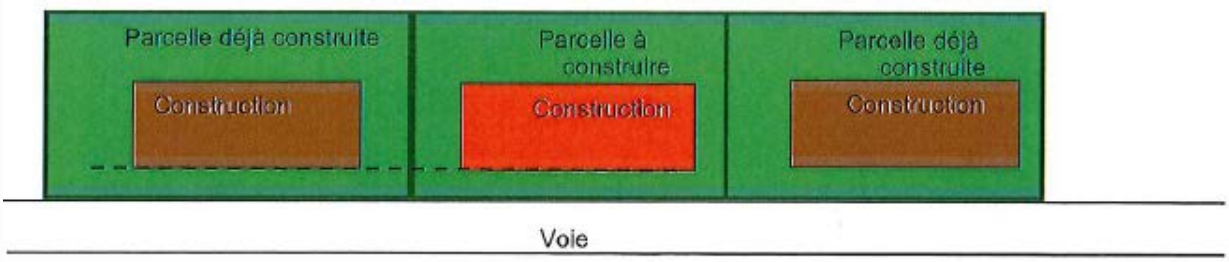
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent toutefois s'intégrer dans l'environnement existant.

Les débordements de toitures jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 0 à 5m de à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et en respectant, le cas échéant, alignement formé par les façades sur rue des constructions adjacentes existantes donnant sur la voie.

Dans les secteurs où les constructions mitoyennes sont implantées avec un retrait plus important, un retrait supérieur à 5 m peut être admis. Dans ce cas la construction devra réaliser une continuité d'implantation avec au moins une des constructions adjacentes en linéaire sur rue et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie.



Pour les annexes à l'habitation : les règles d'implantation sont identiques

En cas de terrain bordé sur plusieurs limites par une voie publique : les implantations pourront respecter un retrait de 2m minimum si au moins une façade respecte la règle générale.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent toutefois s'intégrer dans l'environnement existant.

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les façades sur rue des constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la rue. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 4m.

Les autres façades ne donnant pas sur rue s'implanteront :

- soit dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : dans ce cas, la hauteur du bâti (telle que définie au Titre I) ne devra pas excéder :
  - Dans le cas d'une toiture à pan : 4 m à la sablière.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse : 4 m à l'acrotère.

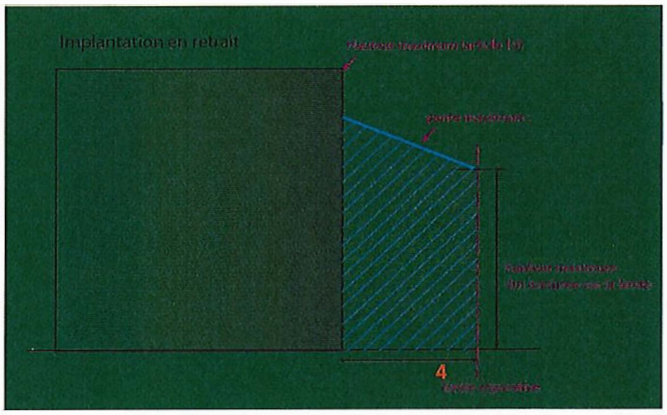


Schéma explicatif (à titre illustratif)

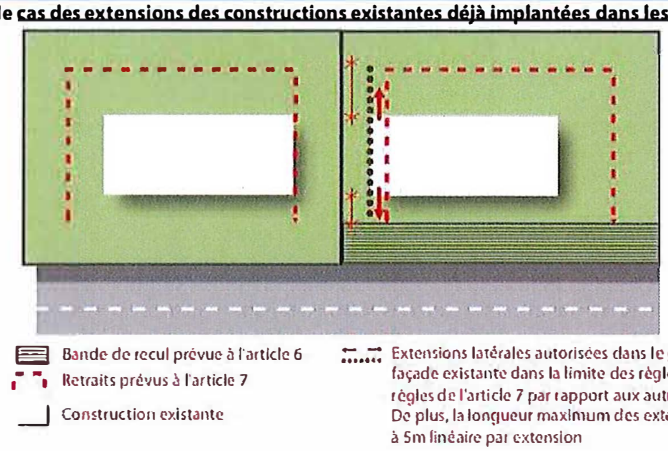
- soit avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Pour les annexes non accolées aux habitations : l'implantation sera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cependant la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder :
  - Dans les périmètres des OAP (hors secteur Uar) : 12,50m pour les toitures avec pentes et 10,50m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses.
  - Dans le secteur Uar : 13,50m soit R+3 pour les toitures avec pentes et 12,50m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses.
  - Dans le reste de la zone Ua : 9,50m pour les toitures avec pentes et 7,50m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses.
  - Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes non accolée uniquement est limitée au faîtage à 3 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, ~~et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif~~

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

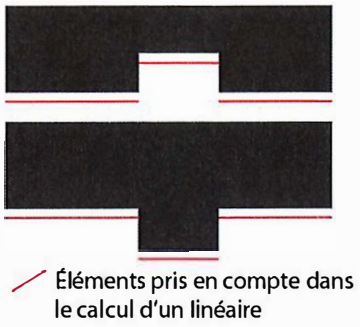
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent toutefois s'intégrer dans l'environnement existant.

De plus, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles à usage principal d'habitat est limité à 25 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Les linéaires supplémentaires liés aux décrochés de façade ne sont pas pris en compte, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

Toute construction à usage principal d'habitat ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé une 1.5 place par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Dans la zone Ua:

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent toutefois s'intégrer dans l'environnement existant.

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Pour toute opération de construction à dominante d'habitation, il est exigé des espaces libres à hauteur de 40 % de la surface du tènement (dont la moitié en espaces verts de pleine terre) sauf pour les équipements d'intérêt collectif (dans ce cas non réglementés).

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé en plus : des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15% de la surface du tènement. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Dans la zone Uar:

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un

espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ua 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Ua 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Extrait du rapport de présentation :

La zone Ub est partiellement soumise au risque d'inondation.

La zone Ub comporte des secteurs soumis à l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub2,

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub 2.
- d'activité industrielle
- de commerces,

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.
Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m^2 et qu'elles soient compatibles avec les fonctions habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en place de protections acoustiques le long de la RD 1206 et de la RD 903
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation hors piscine. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

Dans les secteurs identifiés au document graphique et soumis à l'article L151-41-5°:

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 10 m2 de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,

- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- Les extensions des équipements publics existants.

L'ensemble de la zone Ub est soumise à l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 600 m2 de surface de plancher.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

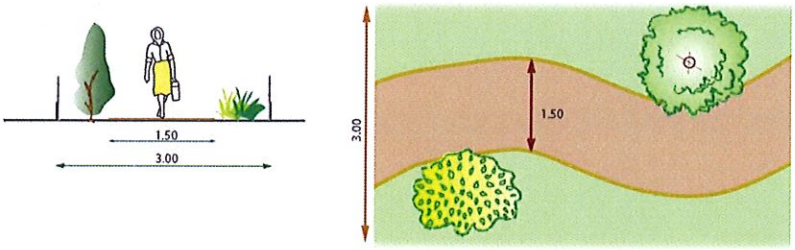
Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2m de l'alignement de la voie.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

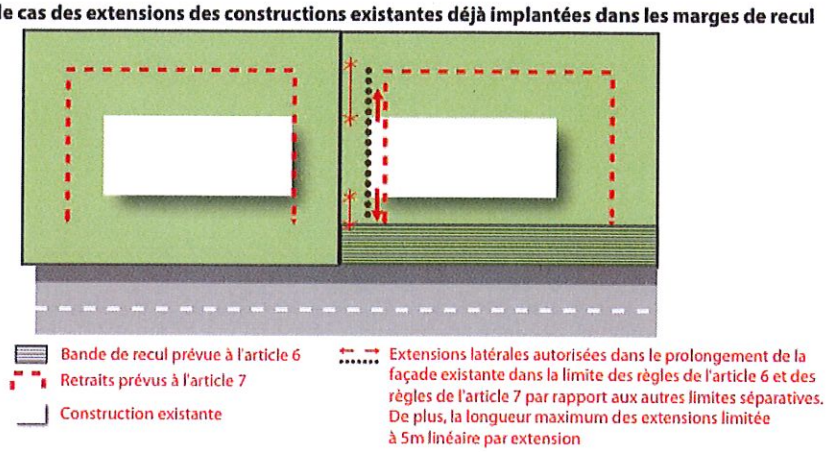
Règle générale : la construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Toutefois, les annexes non accolées du bâtiment principal, peuvent être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 4 m à condition que la hauteur au faitage ne dépasse pas 3m (telle que définie au Titre I).

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale : La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées non closes, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.

- Soit être au moins égal à 5 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.

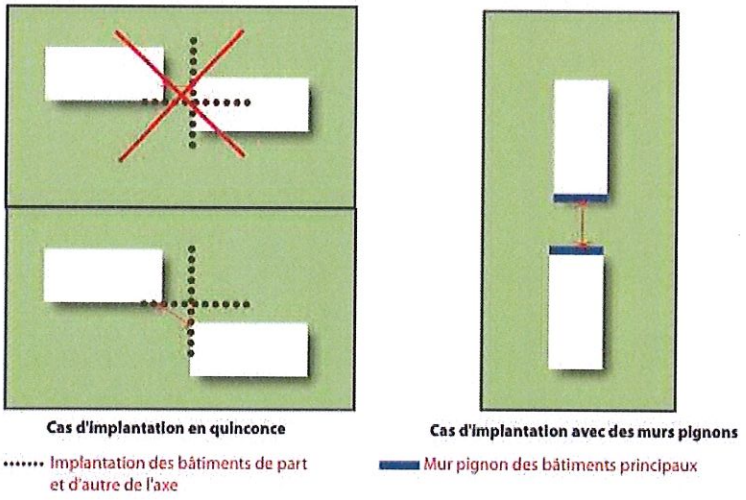


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Cas particulier : La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée

La hauteur des constructions à usage d'annexes non accolées uniquement est limitée au faîtage à 3 m.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 8.50 m au faîtage pour les toitures avec pentes, et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

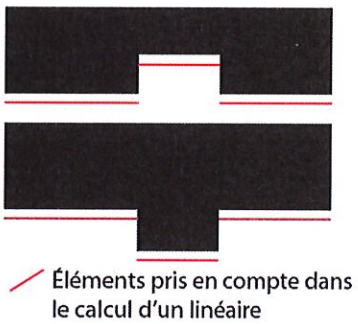
Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

De plus, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles à usage principal d'habitat est limité à 25 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Les linéaires supplémentaires liés aux décrochés de façade ne sont pas pris en compte, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

Toute construction à usage principal d'habitat ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places

Pour toute opération de construction à dominante d'habitation, il est exigé des espaces végétalisés de pleine terre à hauteur de 40% de la surface du tènement.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé en plus : des espaces collectifs (tels que cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15% de la surface du tènement. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 15% s'ils sont paysagés.

Pour les opérations de constructions à usage artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols…)

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

Extrait du rapport de présentation :

Elle concerne essentiellement les secteurs à dominante pavillonnaire hors du bourg.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uc2,

4 - Les constructions à usage :
- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc 2.
- d'activité industrielle
- de commerces,

5 - Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.
Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m^2 et qu'elles soient compatibles avec les fonctions habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en place de protections acoustiques le long de la RD 1206 et de la RD 903.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation hors piscine. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

L'ensemble de la zone Uc est soumise à l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 600 m2 de surface de plancher.

Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

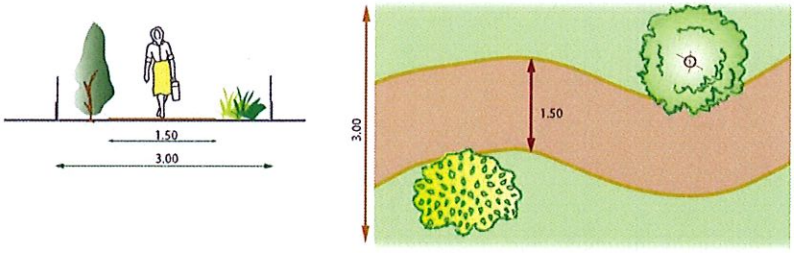
Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie…) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2m de l'alignement de la voie.

Le long de la RD 1206 les constructions doivent respecter un recul de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

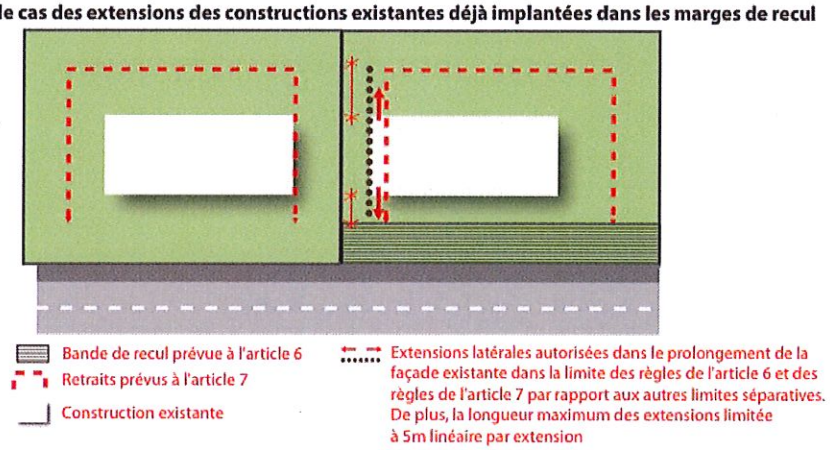
La construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Toutefois, les annexes non accolées du bâtiment principal, peuvent être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 4 m à condition que la hauteur au faitage ne dépasse pas 3m (telle que définie au Titre I).

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale : La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées non closes, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8m.

Cette règle ne s'applique pas entre 2 constructions jumelées.

Cas particulier : les annexes non accolées au bâtiment principal devront respecter une distance minimale de 2 m par rapport à ce dernier.

Article Uc 9 - Emprise au sol

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée

La hauteur des constructions à usage d'annexes non accolées uniquement est limitée au faîtage à 3 m

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 8.50 m au faîtage pour les toitures avec pentes, et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

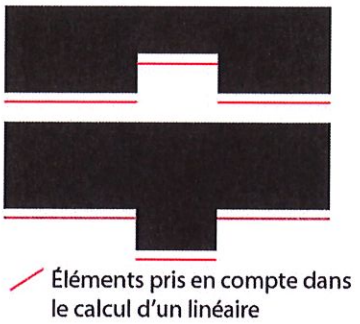
Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

De plus, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles à usage principal d'habitat est limité à 25 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Les linéaires supplémentaires liés aux décrochés de façade ne sont pas pris en compte, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

Toute construction à usage principal d'habitat ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Pour toute opération de construction à dominante d'habitation, il est exigé des espaces végétalisés de pleine terre à hauteur de 60% de la surface du tènement.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé en plus : des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15% de la surface du tènement. Ces espaces collectifs

seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 15% s'ils sont paysagés.

Pour les opérations de constructions à usage artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols…)

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Extrait du rapport de présentation :

Elle correspond aux hameaux traditionnels (Chamenard, Couty...) dont la forme urbaine dominante est constituée de : bâti regroupé, compact, implantations en alignement, en ordre continu ou semi-continu).

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4 - Les constructions à usage :
- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uh 2.
- d'activité industrielle
- de commerces
- d'activités artisanales,

5 - Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uh 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public,
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en place de protections acoustiques le long de la RD 1206 et de la RD 903,
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation hors piscine. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.

L'ensemble de la zone Uh est soumise à l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 600 m2 de surface de plancher

Article Uh 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains

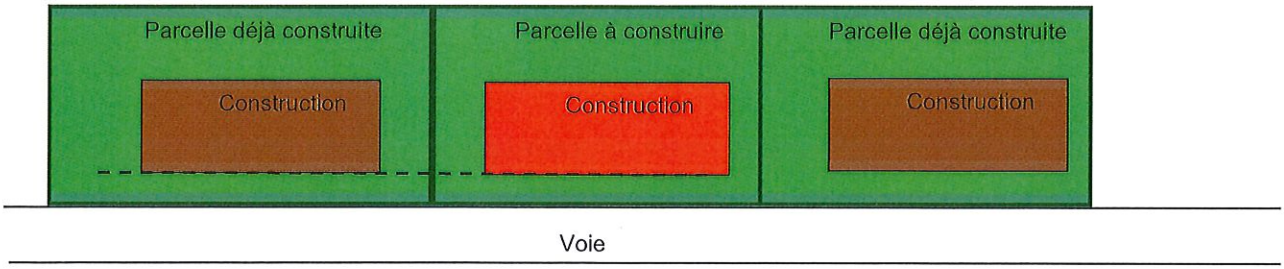
Non réglementé

Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 0 à 5m à compter de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, et en respectant alignement formé par les façades sur rue des constructions adjacentes existantes donnant sur la voie.

Dans les secteurs où les constructions mitoyennes sont implantées avec un retrait plus important, un retrait supérieur à 5 m peut être admis. Dans ce cas la construction devra réaliser une continuité d'implantation avec au moins une des constructions adjacentes en linéaire sur rue et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie.



En cas de terrain bordé sur plusieurs limites par une voie publique : les implantations pourront respecter un retrait de 2m minimum si au moins une façade respecte la règle générale.

Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les façades sur rue des constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la rue. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 4m.

Les autres façades ne donnant pas sur rue s'implanteront :

- Soit dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : dans ce cas, la hauteur du bâti (telle que définie au Titre I) ne devra pas excéder :
  - Dans le cas d'une toiture à pan : 4 m à la sablière.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse : 4 m à l'acrotère.

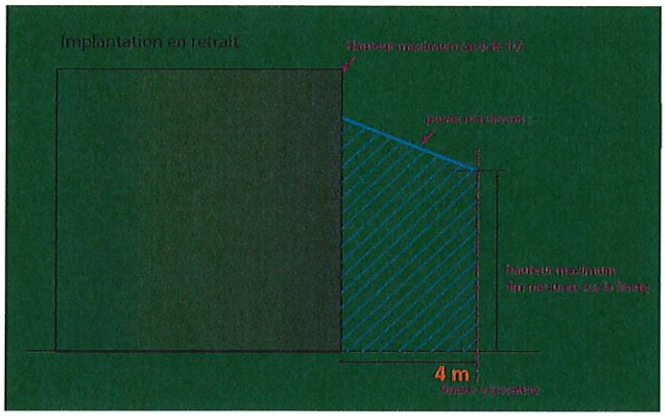


Schéma explicatif (à titre illustratif)

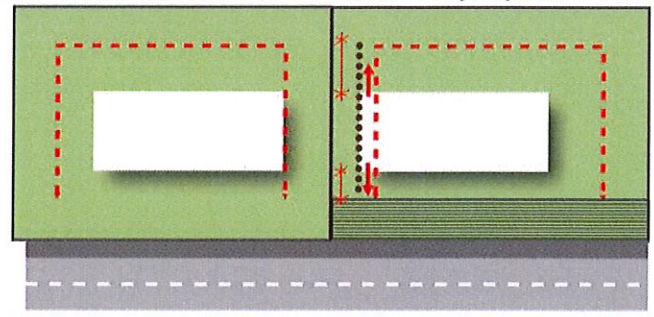
- Soit avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Pour les annexes non accolées aux habitations : l'implantation sera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



Bande de recul prévue à l'article 6
Retraits prévus à l'article 7
Construction existante
Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 6 et des règles de l'article 7 par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur maximum des extensions limitée à 5m linéaire par extension

Article Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uh 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uh 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée

La hauteur des constructions à usage d'annexes non accolées uniquement est limitée au faîtage à 3 m.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8,50m et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uh 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

Article Uh 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

Article Uh 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Pour toute opération de construction à dominante d'habitation, il est exigé des espaces végétalisés de pleine terre à hauteur de 40% de la surface du tènement.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé en plus : des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15 % de la surface du tènement. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 15% s'ils sont paysagés.

Pour les opérations de constructions à usage artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols…)

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Uh 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Uh 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Extrait du rapport de présentation :

Elle correspond à un secteur de gestion d'une entreprise de BTP présente dans l'espace rural. Ce site n'est pas destiné à devenir une zone d'activités. Il s'agit uniquement de gérer les besoins éventuels d'évolution de l'activité existante.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage :

- Agricole,
- De piscines,
- d'habitation
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- de commerces
- d'hôtels
- artisanal
- industriel

2) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

3) Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes

5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les constructions à usage de stationnement uniquement s'il le stationnement est nécessaire à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone.
- Les extensions des constructions à usage d'activités artisanales, de bureau ou d'entrepôts présentes dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol au maximum pour l'extension. La situation de référence est celle des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie…) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Le long de la RD 1206 les constructions doivent respecter un recul de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie.

Le long des autres voies, si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 5 m entre la voie et la construction à compter de l'alignement de la voie, ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysagé.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

La construction s'implantera avec un retrait minimal de 5m.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 5 m au faitage de toiture,

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal: une place pour 80 m² de surface de plancher,

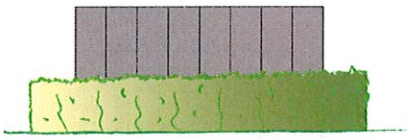
Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Toute tranche commencée est due.

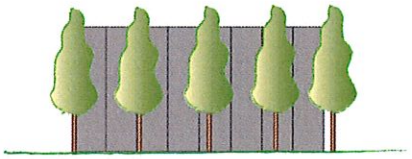
Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour3 emplacements. Au-delà de 10 places alignées, des bandes plantées sont obligatoires pour fragmenter ces alignements.

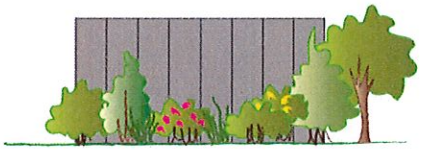
Des rideaux de végétation sont imposés afin de masquer les constructions ou installations et les dépôts. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant



haie non autorisée



haie non autorisée



haie autorisée

Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles limitrophes seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Le PLU met en place :

- **Une zone AUa ouverte à l'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat.**
- **Une zone AUe ouverte à l'urbanisation destinée à l'aménagement d'un P+R, d'infrastructure de rétention des eaux pluviales et d'une trame collective (parc, cheminement, espaces publics.**
- **La zone 1AU, fermée à l'urbanisation.**

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

La zone 1AU a une vocation principale d'habitat.

Article 1AU -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, uniquement s'ils sont liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

La zone 1AU est soumise dans son intégralité à l'article ***L151-15*** *du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

Article 1AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

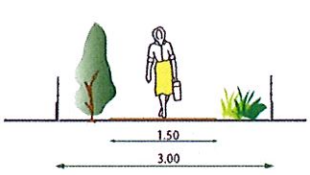
Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

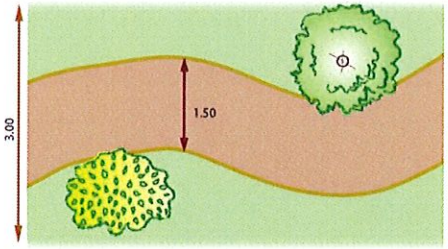
CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2m de l'alignement de la voie.

Le long de la RD 1206 les constructions doivent respecter un recul de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : dans ce cas, la hauteur du bâti (telle que définie au Titre I) ne devra pas excéder :
  - Dans le cas d'une toiture à pan : 4 m à la sablière.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse : 4 m à l'acrotère.

- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

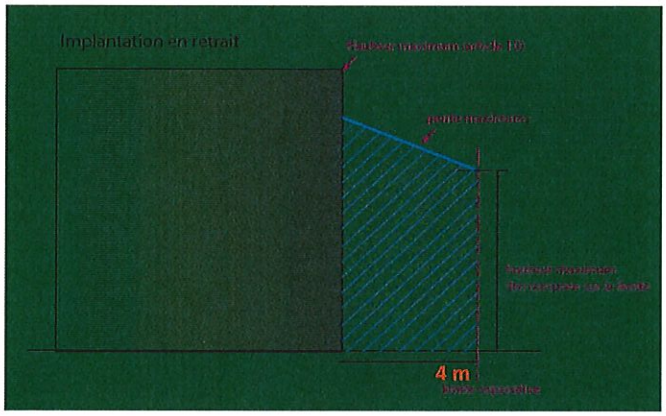


Schéma explicatif (à titre illustratif)

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AU 12 - Stationnement

Non réglementé

Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 1AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article 1AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone AUa est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, une fois que la surface de la zone Uar sera réalisée (achèvement des travaux).

La zone AUa est partiellement soumise au risque d'inondation

Article AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa 2,

4 - Les constructions à usage :
- agricole
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa 2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales
- d'entrepôts

5 - Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation hors piscine. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, des rez-de-chaussée à destination commerciale sont aussi imposés en interface avec la route des Voirons.

*La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

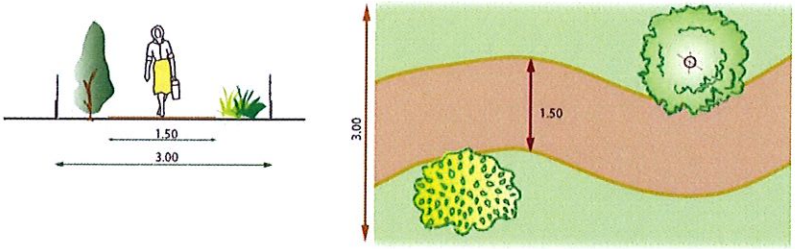
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie…) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, et en respectant l'alignement formé par les façades sur rue des constructions adjacentes existantes donnant sur la voie.

En cas de terrain bordé sur plusieurs limites par une voie publique : les implantations pourront respecter un retrait de 2m minimum si au moins une façade respecte la règle générale.

Pour les annexes à l'habitation : les annexes aux habitations s'implanteront en arrière des bâtiments sur rue.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les façades sur rue des constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la rue. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 4m.

Les autres façades ne donnant pas sur rue s'implanteront :

- soit dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : dans ce cas, la hauteur du bâti (telle que définie au Titre I) ne devra pas excéder :
  - Dans le cas d'une toiture à pan : 4 m à la sablière.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse : 4 m à l'acrotère.

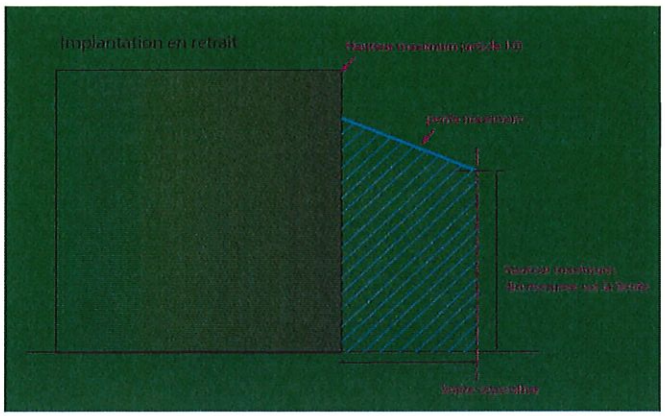


Schéma explicatif (à titre illustratif)

- soit avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Pour les annexes non accolées aux habitations : l'implantation sera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9,50m pour les toitures avec pentes et 10m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses des attiques.
    - Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

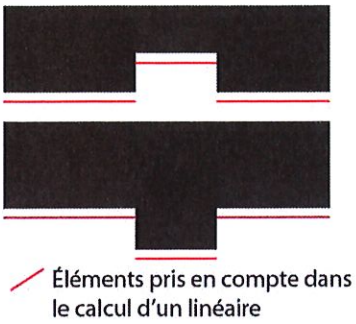
Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

De plus, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles à usage principal d'habitat est limité à 25 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Les linéaires supplémentaires liés aux décrochés de façade ne sont pas pris en compte, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

Toute construction à usage principal d'habitat ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé une1.5 place par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.
Il est exigé des espaces plantés de pleine terre à hauteur de 10% de la surface du tènement sauf pour les équipements d'intérêt collectif (dans ce cas non réglementés).
Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 5 % de la surface du tènement.. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUa 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article AUa 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

La zone Aue est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

La zone AUe est soumise au risque d'inondation

Article AUe -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUe 2,

4 - Les constructions à usage :
- Agricole et forestière
- de stationnement non public.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales
- d'entrepôts
- de commerces,
- d'hébergement hôtelier
- d'habitation
- d'annexes aux habitations

5 - Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUe 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement, aires de stationnement s'il est ouvert au public
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, ouvrages de rétention)

Article AUe 3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article AUe 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 0 à 5m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Article AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite,
- soit avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUe 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUe 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article AUe 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUe 12 - Stationnement

Non réglementé

Article AUe 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 4 places.

Il est exigé des espaces plantés de pleine terre à hauteur de 10% de la surface du tènement.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Article AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUe 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article AUe 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs particuliers :

- un secteur Ap de zone agricole inconstructible de protection du paysage ;

La zone A est partiellement concernée par des risques géologiques et d'inondation.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les corridors écologiques identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme: aucune construction n'est admise, de plus dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes sous réserve que leur implantation soit indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation agricole telle que l'exploitation agricole est définie dans les dispositions générales, et sous réserve d'une localisation à proximité des bâtiments d'exploitation existants (sauf impératifs techniques ou fonctionnelles justifiées).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration et à autorisation,
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires et indispensables à l'activité agricole, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 180 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
- Les serres et tunnels de production agricole
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles ne sont autorisés que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont pré-existants et sous les conditions cumulatives suivantes :
    - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation. Celle-ci sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans les dispositions générales.
    - Etre implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole préexistante et former un ensemble cohérent avec ces derniers.
    - Soit sous la forme d'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être accolés ou intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit des logements aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Un seul logement par exploitation est autorisé, sa surface de plancher ne peut excéder 180 m².
    - La sortie du chemin d'accès à l'habitation sera commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).

- Les extensions des habitations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 180 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les aménagements et adaptations des constructions existantes

Dans le secteur Ap sont admis sous conditions :

- Pour les constructions existantes, seuls sont admis les aménagements sans changement de destination.
- Les serres et tunnels de production agricole
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs de fonctionnement du service (tels que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs etc.) non destinés à l'accueil des personnes, en dehors des éoliennes qui sont interdites, sont également autorisés les installations, ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières.

Article A 3 - Accès et voirie

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5 m, l'extension pourra se réaliser dans l'alignement du bâti existant.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes d'habitation est limitée au faîtage à 3 m.

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 13 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

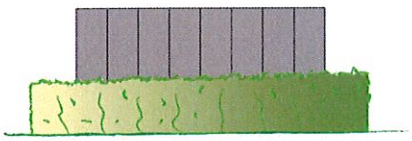
Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

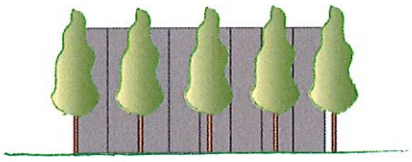
Pour les logements créés par changement de destination, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée est due.

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

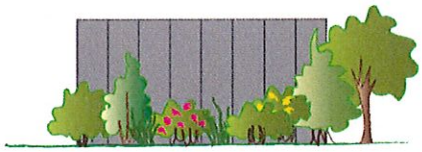
Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.



haie non autorisée



haie non autorisée



haie autorisée

.

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-19 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article A 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article A16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle comporte /

- **un secteur Nl : correspondant aux activités de loisir**
- **un secteur Nh : permettant les hébergements et activités touristiques**
- **un secteur Nv : correspondant à des terrains familiaux d'accueil des gens du voyage**
- **un secteur Ni de gestion des activités de BTP présentes sur le site**

La zone N est partiellement concernée par des risques géologiques, et d'inondation.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

***Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer* au PPR annexé au PLU**

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les corridors écologiques identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme: aucune construction n'est admise, de plus dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

1 Dans les secteurs N

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les aménagements et installations permettant la valorisation des zones humides à condition qu'ils ne conduisent pas à détruire l'équilibre écologiques de ces milieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les extensions des habitations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU et de 180 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les aménagements et adaptations des constructions existantes

2- Dans le secteur Nl

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'extension des constructions existantes à usage d'accueil touristique ou de loisir sans hébergement dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

3- Dans le secteur Nh

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les bâtiments accessoires aux constructions d'hébergement touristique ou hôtelier dans la limite de 100m² au total de ces locaux accessoires, s'ils sont nécessaires à ces activités et s'ils sont situés à moins de 20 m de la construction principale.
- Les extensions des habitations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU et de 180 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les aménagements et adaptations des constructions existantes

5 - dans le secteur Nv

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'accueil des gens du voyage
- Les stationnements de caravanes

6- Dans le secteur Ni

Sont admis sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, lignes électriques, ouvrages de rétention).
- Les dépôts de matériaux nécessaires aux activités du BTP

Article N 3 - Accès et voirie

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le secteur Nh, une alimentation autonome est admise en l'absence de réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.
Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la règlementation en vigueur.

La règlementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nouvelle, nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Dans le secteur Nh, une alimentation autonome en particulier par des énergies renouvelables est admise en l'absence de réseau public.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5 m, l'extension pourra se réaliser dans l'alignement du bâti existant.

Le long de la RD 1206 ce retrait est de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie, sauf dans la zone Nv objet d'une étude au titre de l'article L111-1-4. Dans ce secteur le retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de la voie est de 8 m.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- La construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements créés par changement de destination, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée est due.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-19 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un

espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

De plus dans le secteur Nv, une lisière plantée et paysagée devra être plantée pour faire écran le long de la RD 1201.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article N 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article N 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 comporte :

Le volet 11.1 s'appliquant à toutes les constructions

Le volet 11.2 comportant en plus du volet 11.1, des prescriptions s'appliquant aux constructions neuves.

Le volet 11.3 comportant en plus du volet 11.1, des prescriptions s'appliquant à la Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Le volet 11.4 comportant en plus du volet 11.1, des prescriptions s'appliquant aux bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activités

11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : architectures néo-classiques, haciendas, provençales…)

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :





Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

11.1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Le blanc pur est interdit en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

11.1.3/ Talus

Les talus doivent être plantés.
Les ~~enrochements et les~~ soutènements et les remblaiements du terrain naturel ne doivent pas dépasser 1,50m.
Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1,50m minimum par un espace végétalisé.

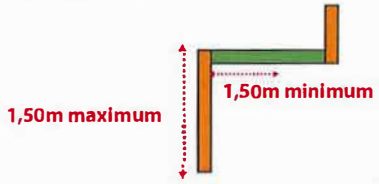


schéma illustratif (à titre indicatif)

La profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne peut excéder 2,80 m.

11.1.4/ Annexes aux habitations

Les annexes aux habitations seront de conception simple et d'aspect sobre.

La toiture sera en harmonie avec la construction principale et sera soit végétalisée soit d'une couleur choisie dans la palette mise en place pour la commune et figurant en annexe du PLU.

11.1.5/ Implantation par rapport au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

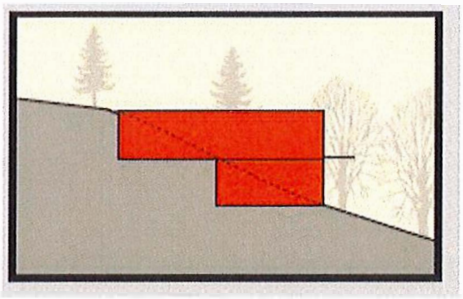
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),

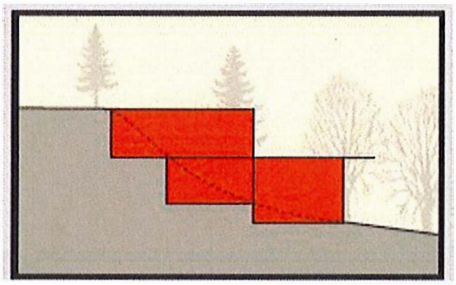
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

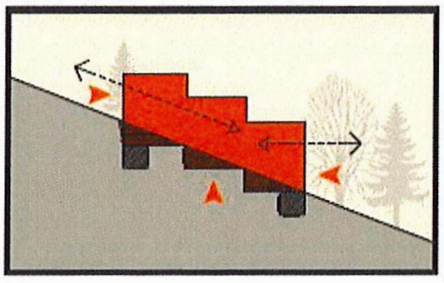
Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

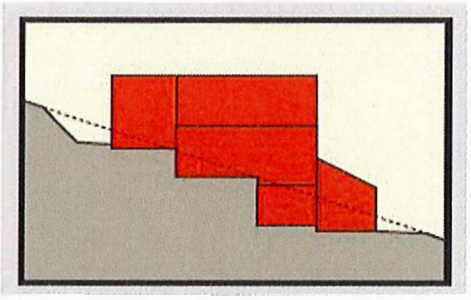
- Par encastrement dans le terrain :



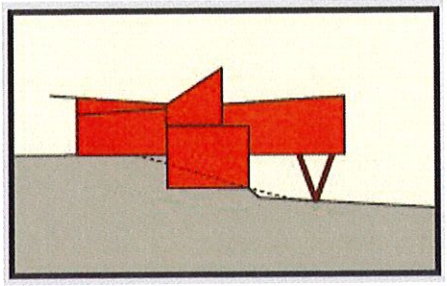


- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :





- Ou en utilisant les pilotis :



De plus si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, la construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 8m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

11.1.6/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
Pour les clôtures nouvelles :
Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique (ex : talus…)

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

- **Pour les constructions d'habitation :**

Pour toutes les clôtures, la couleur devra respecter la palette mise en place sur la commune, figurant en annexe du PLU.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une plantation de haies
- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,5 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

- **Pour les bâtiments d'activités non agricoles:**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 50 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Il est rappelé que la hauteur totale est limitée à 1,60m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,60m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

Les couleurs des treillis seront neutre et sombres (vert sombre, gris anthracite…)

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

- **Pour les constructions agricoles :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis à maille verticale. Les couleurs des treillis seront neutre et sombres (vert sombre, gris anthracite…)

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

11.1.7/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

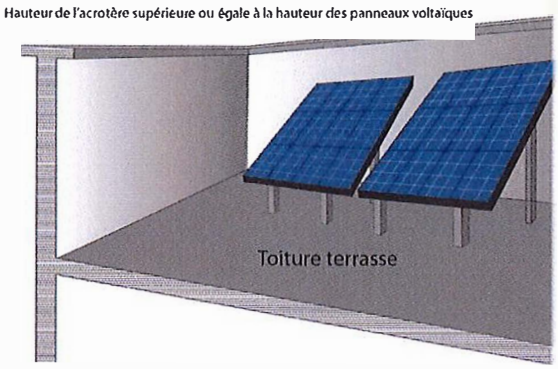
- Panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux ~~solaires~~ doivent s'intégrer dans la façade ou lorsqu'ils sont en toiture, ~~dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit~~. être bien intégrés dans l'environnement bâti et paysager. Les ~~tuiles photovoltaïques~~ panneaux doivent être non réfléchissantes et en harmonie avec les matériaux de couverture.

- Pour les constructions existantes : les panneaux ~~solaires~~ doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Les panneaux doivent être non réfléchissants et en harmonie avec les matériaux de couverture.

- Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.

- Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets pour les ensembles d'habitation seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront enclos et habillés de façon à préserver les vues depuis la rue (écran végétal, enclos bois…).

11.1.8/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures terrasses sont admises uniquement si elles sont végétalisées. Toutefois, les toitures terrasses non végétalisées pourront être aussi autorisées à condition que leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.

Les toitures avec pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 40 et 60%. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, ou seront traitées en toitures terrasses. En tout état de cause, dans le cas d'un bâtiment avec une toiture à pans, ces derniers devront avoir une pente identique.

Les génoises sont interdites.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord de 0,80m minimum en façade et en pignon. Pour les annexes non accolées, un débord inférieur sera autorisé.

11.2.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles selon la palette établie pour la commune. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).
Les vérandas pourront être différentes.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limités en nombre et en taille. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdites

11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites.

11.2.7/ Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois et végétalisées sont admises.

11.2.8/ Garages et box

Pour la zone AUa, les box pour les garages ne doivent pas être clos.

11.2.9/ Caves

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 800 m² de surface de plancher, une cave de 4 m² par logement doit être réalisée.

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

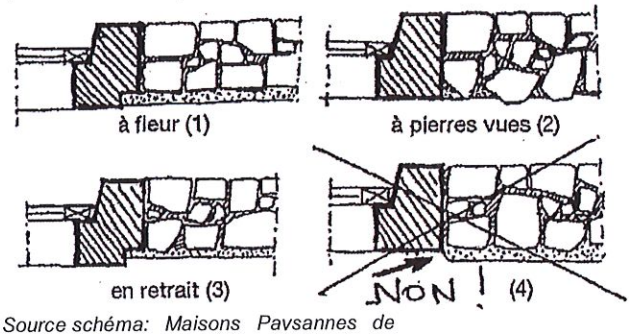
La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

11.3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.
Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.
Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume…).
Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.

11.3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées

- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse. Si les murs sont rejointés : les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres



Source schéma: Maisons Pavsannes de

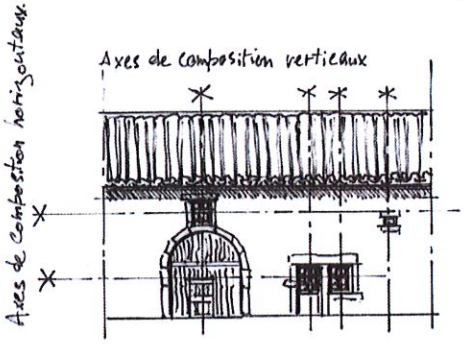
11.3.3/ Les volets battants sont imposés. Ils seront de teinte neutre respectant la palette établi pour la commune..

11.3.4/ Toitures (pentes)

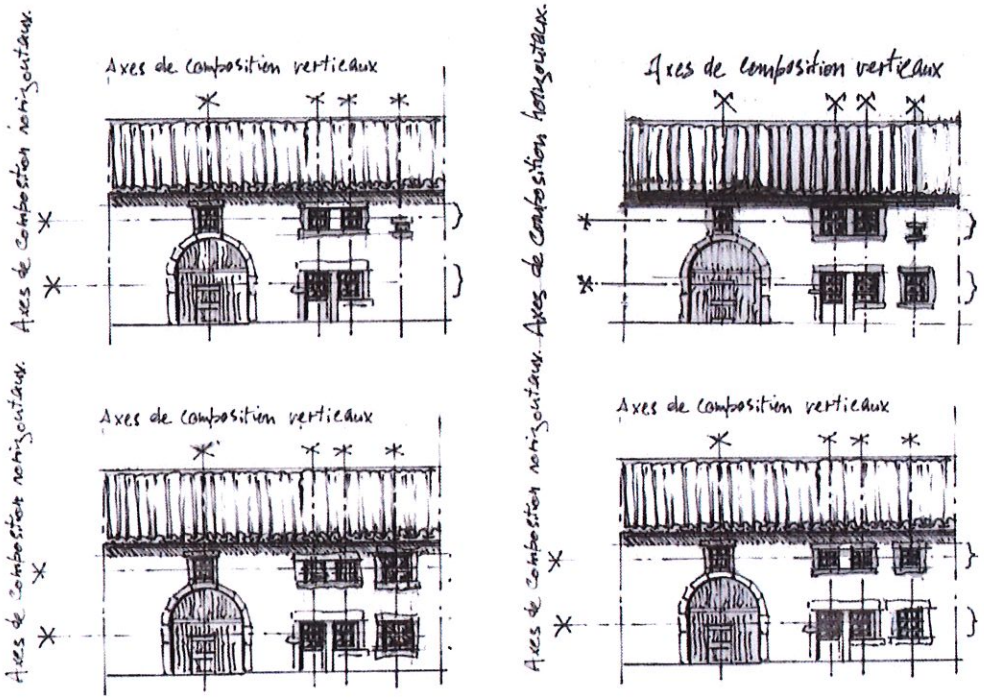
Leur pente doit être comprise 40 et 60%.

11.3.5/ Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions. La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :



11.3.6/Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel et respecter la palette établie pour la copmmune.

11.3.7/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.
Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

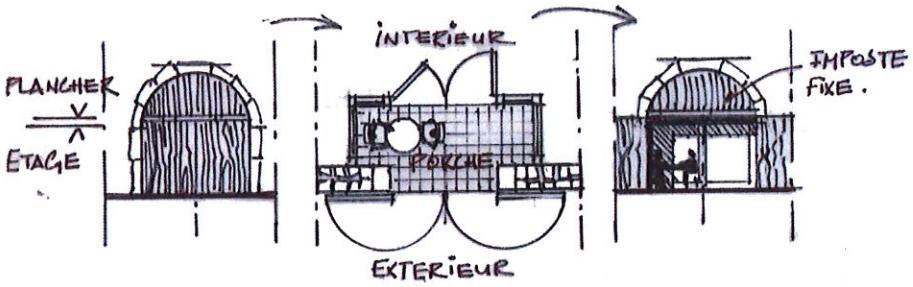
11.3.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites.

11.3.9/Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



POUR UN TRAITEMENT D'ENTREE DE GRANGE

11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activités

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).

11.4.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 70 %, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

11.4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra respecter la palette de la commune consultable en mairie et figurant en annexe du PLU.

11.4.3/ Tunnels, chassis et serres

Les structures des tunnels, chassis, et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre..). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

11.4.4/ Bâtiments industriels ou artisanaux

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.