

epode

PLAN LOCAL D'URBANISME

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNE D'ETREMBIERES

Dossier 23042

REGLEMENT

Document arrêté le

Document approuvé le

Le maire

SOMMAIRE

1.1. DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE	6
1.1.1. Champ d'application territorial du plan	6
1.1.2. Division du territoire en zones	6
1.1.3. Articulation avec les autres réglementations en vigueur	8
1.1.4. Reconstruction A l'identique.....	8
1.1.5. Permis de démolir	9
1.1.6. Définitions	9
1.1.7. Lexique des destinations et sous-destinations	15
1.2. Dispositions liées aux prescriptions d'urbanisme inscrites au règlement graphique	17
1.2.1. Secteurs concernés par des limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général.....	17
1.2.2. Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme.....	18
1.2.3. Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme	18
1.2.4. Diversité commerciale au titre de l'article 151-16 du Code de l'urbanisme	19
1.2.5. Secteurs de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme .	19
1.2.6. Secteurs de patrimoine environnemental identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.....	19
1.2.7. Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.....	22
1.2.8. Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.....	22
1.3. DISPOSITIONS LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	23
1.3.1. Caractéristiques des voies de circulation	23
1.3.2. Réseaux	24
1.4. APPLICATION DES REGLES DE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	27
1.5. DISPOSITIONS LIEES AUX ZONES.....	28
1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES UA, UB, UC, UD, UH.....	30
1.1. Destinations, usages et nature de l'occupation.....	30
1.1.1. Destination des constructions et usage des sols.....	30
1.1.2. Mixité sociale et fonctionnelle :	33
1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	34
1.2.1. Implantation des constructions.....	34
1.2.2. Volumétrie.....	37
1.2.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale	38
1.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	42
1.2.5. Stationnement.....	44
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Ue	47
2.1. Ue _Destinations, usages et nature de l'occupation.....	47
2.1.1. Ue _Destination des constructions et usage des sols	47
2.2. Ue_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49

2.2.1. Ue_Implantation des constructions	49
2.2.2. Ue_Volumétrie	51
2.2.3. Ue_Qualité urbaine, architecturale et environnementale.....	51
2.2.4. Ue_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	53
2.2.5. Ue_Stationnement	55
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Ux (Ux1 Ux2 Ux3 Ux4).....	57
3.1. Ux_Destinations, usages et nature de l'occupation	57
3.1.1. Ux_Destination des constructions et usage des sols	57
3.1.2. Ux_Mixité sociale et fonctionnelle :	59
3.2. Ux_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
3.2.1. Ux_Implantation des constructions	60
3.2.2. Ux_Volumétrie	63
3.2.3. Ux_Qualité urbaine, architecturale et environnementale.....	64
3.2.4. Ux_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	68
3.2.5. Ux_Stationnement	70
4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Uy (Uy1 et Uy2)	72
4.1. Uy_Destinations, usages et nature de l'occupation	72
4.1.1. Uy_Destination des constructions et usage des sols	72
4.1.2. Uy_Mixité sociale et fonctionnelle :	74
4.2. Uy_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	75
4.2.1. Uy_Implantation des constructions	75
4.2.2. Uy_Volumétrie	78
4.2.3. Uy_Qualité urbaine, architecturale et environnementale.....	79
4.2.4. Uy_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	83
4.2.5. Uy_Stationnement	85
5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Uz	87
5.1. Uz_Destinations, usages et nature de l'occupation	87
5.1.1. Uz_Destination des constructions et usage des sols.....	87
5.1.2. Uz_Mixité sociale et fonctionnelle :	89
5.2. Uz_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
5.2.1. Uz_Implantation des constructions	89
5.2.2. Uz_Volumétrie.....	89
5.2.3. Uz_Qualité urbaine, architecturale et environnementale	90
5.2.4. Uz_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	90
5.2.5. Uz_Stationnement.....	91
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 1AUa.....	94
6.1. 1AUa_Destinations, usages et nature de l'occupation	94
6.1.1. 1AUa_Destination des constructions et usage des sols	94
6.1.2. 1AUa_Conditions d'ouverture à l'urbanisation :	96
6.1.3. 1AUa_Mixité sociale et fonctionnelle :	96
6.2. 1AUa_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	97

6.2.1.	1AUa_Implantation des constructions.....	97
6.2.2.	1AUa_Volumétrie.....	98
6.2.3.	1AUa_Qualité urbaine, architecturale et environnementale	99
6.2.4.	1AUa_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	103
6.2.5.	1AUa_Stationnement.....	105
7.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A ET AP.....	108
7.1.	A_AP_Destinations, usages et nature de l'occupation	108
7.1.1.	A_Destination des constructions et usage des sols	108
7.1.2.	A_AP_Mixité sociale et fonctionnelle :	110
7.2.	A_AP_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	111
7.2.1.	A_AP_Implantation des constructions.....	111
7.2.2.	A_AP_Volumétrie.....	114
7.2.3.	A_AP_Qualité urbaine, architecturale et environnementale	115
7.2.4.	A_AP_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	118
7.2.5.	A_AP_Stationnement.....	120
8.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE N.....	121
8.1.	N_Destinations, usages et nature de l'occupation.....	121
8.1.1.	N_Destination des constructions et usage des sols	121
8.1.2.	N_Mixité sociale et fonctionnelle :	123
8.2.	N_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	123
8.2.1.	N_Implantation des constructions.....	123
8.2.2.	N_Volumétrie	125
8.2.3.	N_Qualité urbaine, architecturale et environnementale.....	125
8.2.4.	N_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	129
8.2.5.	N_Stationnement.....	131
9.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NC - NM.....	132
9.1.	Nc_Nm_Destinations, usages et nature de l'occupation	132
9.1.1.	Nc_Nm_Destination des constructions et usage des sols.....	132
9.1.2.	Nc_Nm_Mixité sociale et fonctionnelle :	134
9.2.	Nc_Nm_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	134
9.2.1.	Nc_Nm_Implantation des constructions.....	134
9.2.2.	Nc_Nm_Volumétrie.....	137
9.2.3.	Nc_Nm_Qualité urbaine, architecturale et environnementale	137
9.2.4.	Nc_Nm_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	140
9.2.5.	Nc_Nm_Stationnement.....	141
10.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NL1, NL2 ET NE	143
10.1.	NL1_NL2_NE_Destinations, usages et nature de l'occupation.....	143
10.1.1.	NL1_NL2_NE_Destination des constructions et usage des sols.....	143
10.1.2.	NL1_NL2_NE_Mixité sociale et fonctionnelle :	146
10.2.	NL1_NL2_NE_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	147
10.2.1.	NL1_NL2_NE_Implantation des constructions.....	147

10.2.2. NL1_ NL2_ Ne_ Volumétrie	150
10.2.3. NL1_ NL2_ NE_ Qualité urbaine, architecturale et environnementale	150
10.2.4. NL1_ NL2_ NE_ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	153
10.2.5. NL1_ NL2_ NE_ Stationnement.....	155

1.1. DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

1.1.1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, et les annexes auxquelles il se réfère, s'appliquent à la totalité du territoire communal d'ETREMBIERES.

1.1.2. Division du territoire en zones

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Les dispositions générales s'imposent aux pétitionnaires ainsi que les éléments complémentaires mentionnés dans le règlement écrit et graphique.

Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines (U), sont définies selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme : « 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. »

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser (AU) sont définies selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles (A) sont définies selon l'article R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme : « 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 ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrits en zone A, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières (N) sont définies selon Article R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

<u>Libellé de la zone</u>	<u>Légende</u>
UA	Centres urbains d'Etrembières et du Pas de l'Echelle
UB	Continuité des centres urbains d'Etrembières et du Pas de l'Echelle
UC	Secteurs urbains de confortement des centralités
UD	Secteurs résidentiels à densification maîtrisée
UE	Secteur d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif
UH	Secteur correspondant au hameau historique
Ux1 Ux2 Ux3 Ux4	Secteur accueillant les activités économiques
Uy1 Uy2	Secteur accueillant les activités commerciales et de services
Uz	Secteur correspondant aux infrastructures routières et ferroviaires
1AUA	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme – centre-bourg
A	Zone agricole dédiée aux activités agricoles
AP	Zone agricole présentant des enjeux paysagers
N	Zone naturelle et forestière à protéger
Nc	Secteur correspondant aux carrières autorisées par arrêtés préfectoraux
NE	Secteur naturel d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
NL1 NL2	Zone naturelle de loisirs
NM	Secteur de stockage et recyclage de matériaux

1.1.3. Articulation avec les autres réglementations en vigueur

Les autorisations d'urbanisme doivent respecter le présent règlement d'urbanisme du PLU communal d'Etrembières, ainsi que toutes les réglementations en vigueur issues des différents codes pouvant concerner les autorisations en question (code de l'urbanisme, code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, ...).

Le territoire communal est concerné par des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), annexées au PLU. Elles prévoient une réglementation spécifique qui s'impose à tout projet concerné par le champ des SUP.

Le territoire communal est concerné par plusieurs arrêtés de classement sonore concernant les infrastructures de transport terrestre. Ils prévoient une réglementation spécifique qui s'impose à tout projet concerné.

1.1.4. Reconstruction A l'identique

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- Le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- Sa destination soit conservée,
- La reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale et s'inscrive dans une volumétrie inférieure ou égale à l'ancien.

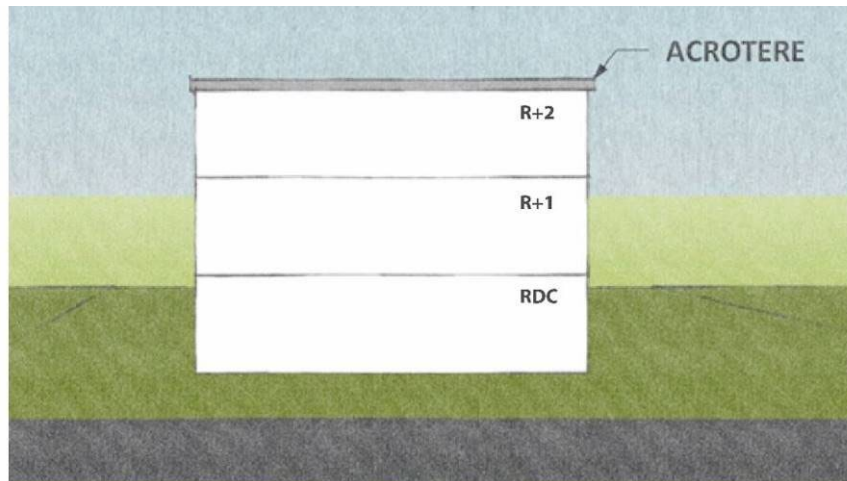
Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, celle-ci se fera au maximum dans le volume existant avant sinistre.

1.1.5. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que dans la zone Uh.

1.1.6. Définitions

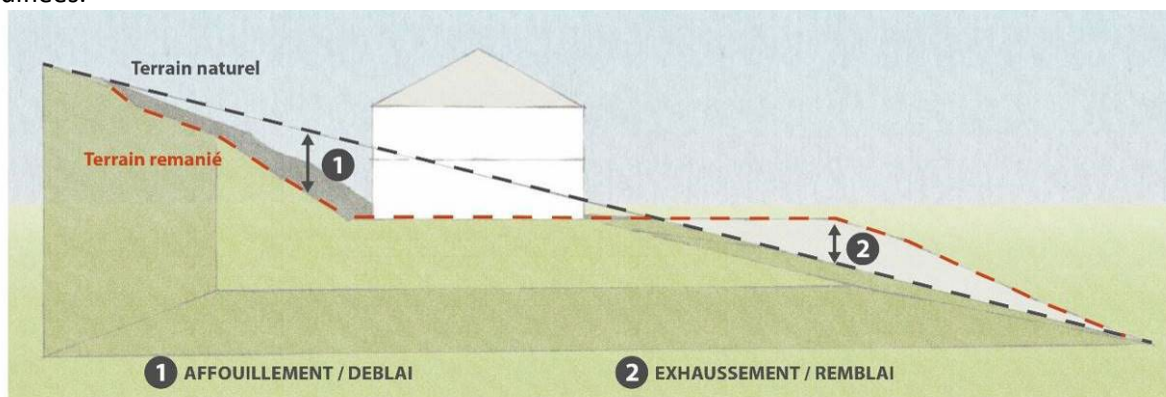
Acrotère : élément de façade bordant les toitures plates/terrasses, en prolongement du mur de façade.



Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :

Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain, de retirer des terres.
Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain, d'apporter des terres.

Ces actions concernent la modification du terrain, y compris celui situé en-dessous des constructions édifiées.

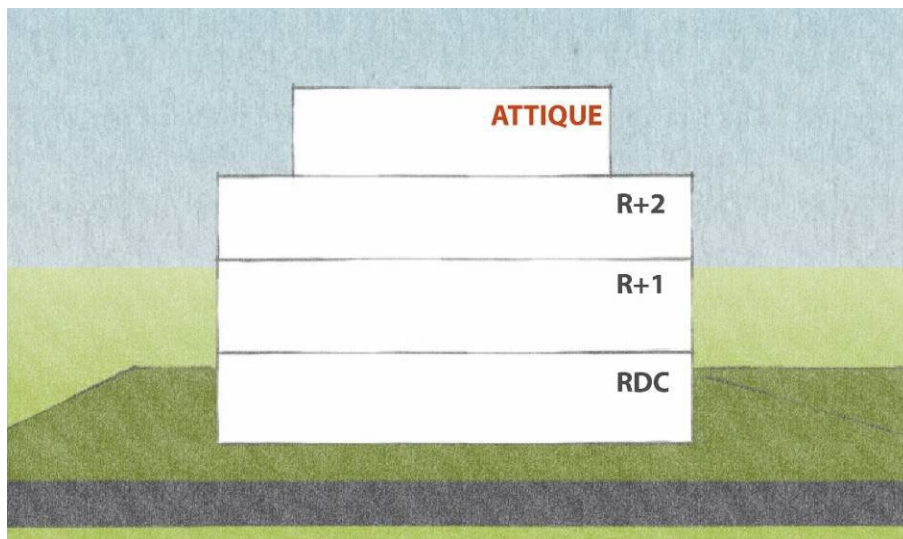


Alignement : limite séparant le domaine public de la propriété privée.

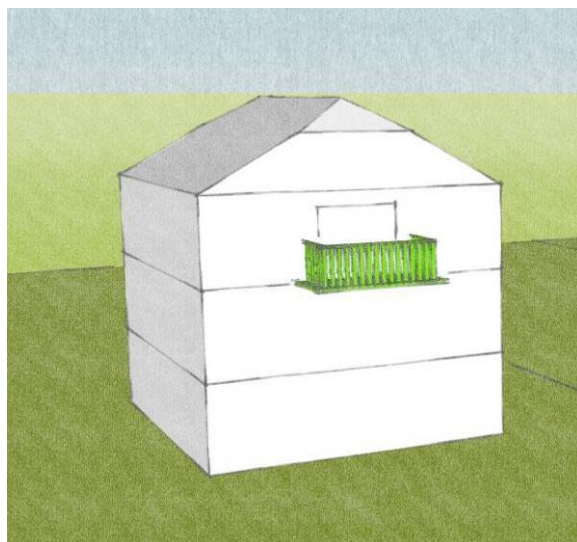
Annexe : construction secondaire, accolée ou non, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale dont la destination est la même que la construction principale à laquelle elle se rattache. Elle doit être

implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage, mais ne présente pas d'accès direct depuis la construction principale.
Les piscines ne font pas partie des annexes.

Attique : ultime étage de la construction, d'une surface restreinte et en retrait par rapport à l'étage inférieur.



Balcon : plateforme à hauteur de plancher, formant une saillie en façade et fermée par un garde-corps devant une ou plusieurs baies. En principe, il n'est accessible que depuis l'intérieur du bâtiment.



Coefficient d'Emprise au sol (CES) : rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support.

Emprise au sol des constructions : projection verticale du volume de la construction, tous débords soutenus par des poteaux ou des encorbellements et surplombs inclus.

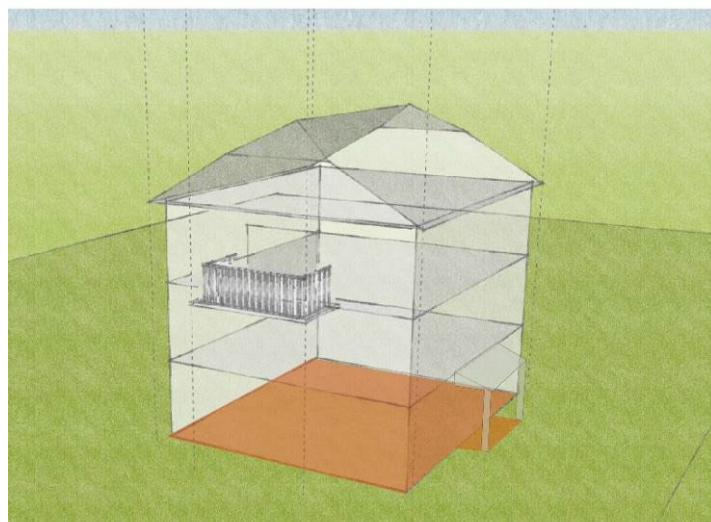
Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux).

Sont exclues de l'emprise au sol :

- les piscines
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon ne prenant pas appui sur le sol,
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- les parties enterrées de la construction,
- les terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) n'excédant pas 0,60 mètre,
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment,
- Les espaces de stationnement non couverts,
- Les rampes et les voies d'accès,
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,25 mètre d'épaisseur maximum).

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



Emprise d'une voie : largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Espace perméable : laissant pénétrer les eaux de ruissellement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés à cette définition s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé par exemple. De même, les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent être intégrées à cette définition, à condition d'être réalisées en matériaux perméables et infiltrants.

Espace en pleine-terre : espace perméable capable d'infiltrer, non construit et non artificialisé ni en surface ni en sous-sol, comportant une profondeur d'au moins 1,5 mètre, permettant la plantation (strate herbacée, arbustive et arborée).

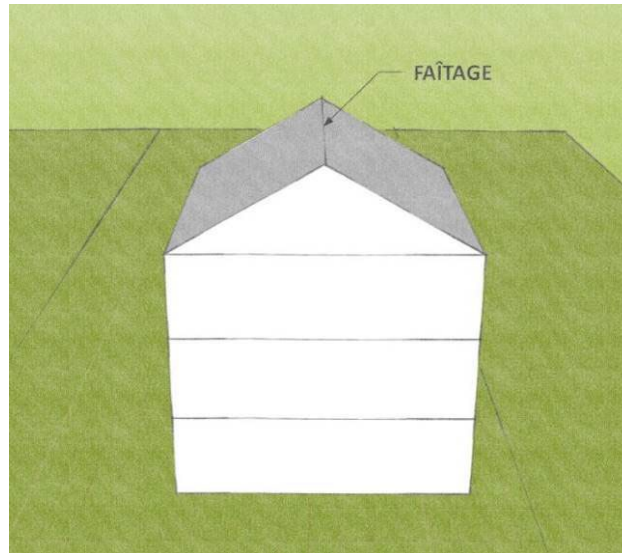
Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Espace végétalisé : espace libre planté en herbe, arbuste, plantations, ...

Extension : prolongement d'une construction existante, réalisée en continuité et présentant un lien fonctionnel avec celle-ci.

Façade : faces en élévation d'un bâtiment à l'exception de sa toiture.

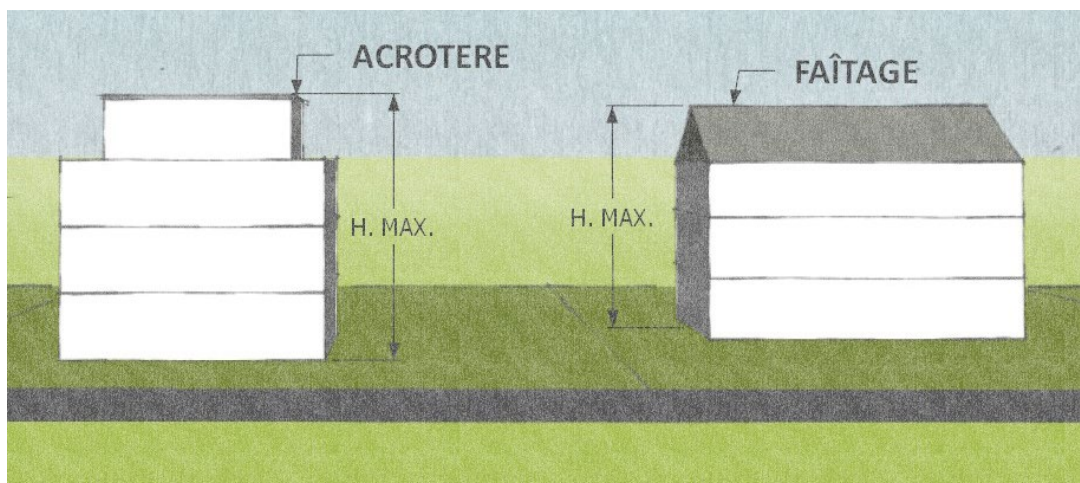
Faîtage : ligne de jonction supérieure des pans de toiture, l'arête supérieure du toit.



Gabarit : ensemble des lignes droites ou courbes formant l'enveloppe dans laquelle la construction peut s'inscrire en fonction des règles de hauteur, de prospects, et d'emprise au sol.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates.



Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Limites séparatives : correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Mur de soutènement : sert à contenir les pressions liées au terrain, pour généralement, lutter contre les éboulements et glissements, et en lien avec le changement de niveau du sol, enterré en partie sur une de ses faces.

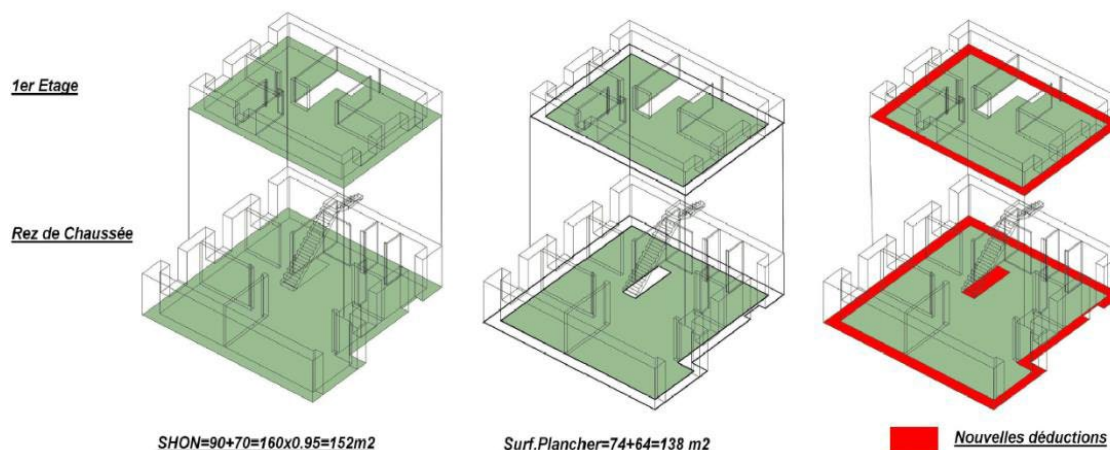
Ordre continu : implantation continue d'une construction d'une limite parcellaire à une autre donnant sur la voie ou emprise publique.

Saillie : chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.).

Surface de plancher :

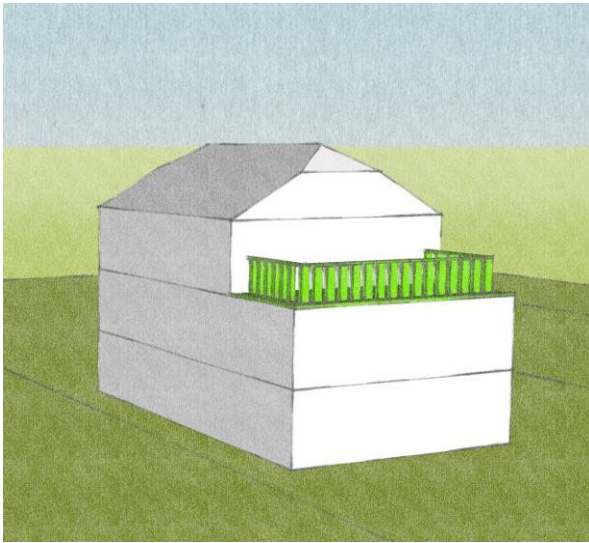
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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 ;
- 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.



Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction et aménagement. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Terrasse : élément qui se trouve à l'extérieur d'une construction, soit en rez-de-chaussée, soit en étage. Dans ce deuxième cas, la terrasse est réalisée sur la plateforme de l'étage inférieur sans faire de saillie (à la différence du balcon).



Toiture-terrasse : toiture plate comportant une légère pente comprise entre 1 et 5 %.

La toiture-terrasse peut soit être accessible et utilisée en espace d'agrément soit être principalement inaccessible (sauf à des fins techniques) pour ce qui est des toitures végétalisées. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

Unité d'hébergement : cela correspond à un local d'hébergement faisant partie d'un ensemble : une chambre d'hôtel, une chambre d'hôte, un gîte, ...

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

1.1.7. Lexique des destinations et sous-destinations

TABLEAU DES DESTINATIONS		
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
	Exploitation forestière	les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et de services	Artisanat et de commerce détail	les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
	Restauration	les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	Commerces de gros	les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services avec une clientèle	les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens
	Hôtel	les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
	Autres hébergements touristiques	les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salle d'art et de spectacles	les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt	les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
	Salle de congrès et d'exposition	les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

1.2. Dispositions liées aux prescriptions d'urbanisme inscrites au règlement graphique

1.2.1. Secteurs concernés par des limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

Secteurs de limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (articles R151-31 2° et R151-34 1°) :

- Application et respect du Plan de Prévention des Risques (PPR)

Dans les secteurs soumis à risques naturels (secteurs concernés par les PPR plans de prévention des risques), il conviendra de se référer au règlement du PPR, valant SUP, annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues dans le règlement de chaque zone concernée.

- Dans les secteurs soumis à l'aléa rocheux, identifié par l'étude d'aléa rocheux du RTM en octobre 2013 (cf annexe du PLU)

- En zone d'aléa fort : il est interdit d'implanter tout nouveau bâtiment. Seuls sont autorisés l'entretien des bâtiments existants sans augmentation de la surface habitable ni modification dans l'usage qui augmenterait la valeur du bien. Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics dérogent à cette interdiction.
- En zone d'aléa moyen : le même principe que pour les zones d'aléa fort s'applique sur les secteurs non urbanisés, ce qui est le cas pour l'unique zone d'aléa moyen dans cette étude.
- Pour les zones qui seraient déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation, il serait demandé au pétitionnaire de produire une étude trajectographique précisant les conditions d'adaptation du projet au contexte.

- Dans le secteur de l'ancienne décharge :

Sont interdits :

- Tout affouillement du sol ou tout déblai
- Toute installation qui impliquerait une présence quotidienne sur le site.
- Toute construction, y compris équipement public ou d'intérêt collectif.

Sont uniquement autorisés :

- Les aménagements qui viseraient à réduire le risque sanitaire, notamment le recouvrement de 50 cm d'épaisseur de matériaux sains imperméables de type argileux, recouvert d'une épaisseur de terre végétale et avec création d'une pente pour limiter l'infiltration des eaux pluviales au droit du stockage
- Les plantations
- Les installations de surveillance du site
- La clôture du site

1.2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme

Des secteurs comportant des OAP ont été délimités, ainsi que des OAP thématiques, en vertu du code de l'urbanisme, et de ses articles :

L151-6 « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » et

L151-7 « I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Des OAP de secteurs ont été définies et sont reportées sur le plan graphique. Les principes d'aménagement et de construction sont définies dans la pièce dédiée aux OAP du PLU, à laquelle il est donc nécessaire de se reporter pour les secteurs concernés.

Les OAP thématiques concernent :

- la trame verte et bleue
- l'air, l'énergie et le climat

Les projets doivent être compatibles avec les OAP thématiques et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles. Il est donc nécessaire de se reporter à ces documents, en sus du présent règlement, lorsque le projet est concerné.

1.2.3. Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

Le PLU délimite « 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. »

Les pourcentages sont définis dans le règlement des zones concernées dans la partie dédiée à la mixité sociale.

1.2.4. Diversité commerciale au titre de l'article 151-16 du Code de l'urbanisme

Au sein du périmètre identifié, les rez-de-chaussée à usage d'activités économiques existantes sont à préserver, sont interdits tous changements de destination pour une sous-destination autre que les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel, activités de services avec accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2.5. Secteurs de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

L'article L151-19 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

A ce titre, des éléments patrimoniaux ont été identifiés et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation :

L'intérêt patrimonial, architectural et historique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de la préservation et de la valorisation dans le respect des caractéristiques originelles du dit élément.

La démolition complète est interdite sauf pour des raisons d'ordre sanitaire ou sécuritaire qui doivent être justifiées.

La démolition partielle est autorisée de façon justifiée, si elle a pour objet de : supprimer des éléments inesthétiques, supprimer des éléments surajoutés par rapport au bâti/élément originel, améliorer l'aspect architectural, améliorer la conservation de l'aspect originel et traditionnel de la construction/élément de patrimoine.

Toute démolition est soumise au permis de démolir.

Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

1.2.6. Secteurs de patrimoine environnemental identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L151-23 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

A ce titre, des éléments végétaux et écologiques ont été identifiés et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation.

Pour rappel, les projets de préservation et valorisation des secteurs identifiés au titre du L151-23 doivent être réalisés en compatibilité avec l'OAP thématique « trame verte et bleue ».

Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

EBF (Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau)

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction et extension des constructions existantes, hormis celles autorisées dans le règlement de zones correspondantes (évolution des habitations en zone N et constructions en zones U)
- Les déblais / remblais
- Dans les zones N : l'imperméabilisation / l'artificialisation des sols (hormis celle autorisée dans le cadre de l'évolution des habitations autorisées dans la zone N)

Zones humides

Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU sont interdits toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec la préservation et la conservation des zones humides, et qui n'auraient pas pour but l'entretien, la restauration ou la mise en valeur des zones humides. Sont notamment interdits tout affouillements, remblaiements, exhaussement, dépôt de toutes nature, assèchement, mise en eau.

Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avèrent indispensable à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles
- La réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages

Secteurs à enjeux pour la ressource en eau

Sont délimités au plan de zonage les nappes stratégiques pour la ressource en eau, définies dans le cadre du SAGE de l'Arve. Trois niveaux sont identifiés (de 1 à 3).

Dans tous les niveaux : les forages géothermiques sont interdits.

Dans les zones à enjeux 1 et 2 du SAGE de l'Arve :

Dans les secteurs repérés au document graphique au titre de l'article R151-34-1° alinéa comme zones à enjeux 1 et 2 des nappes stratégiques pour l'alimentation en eau potable, sont interdits :

- les forages géothermiques y compris les forages géothermiques existants faisant l'objet de modifications substantielles (soumis ou non à une législation particulière de type législation « Loi sur l'eau »), au titre de leurs impacts cumulés significatifs en termes de prélèvements et de rejets dans les nappes stratégiques
- l'ensemble des nouveaux rejets soumis à la législation loi sur l'eau
- l'ensemble des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre du R.511-9 du code de l'environnement

La règle ne s'applique pas aux nouveaux IOTA (Installations Ouvrages Travaux et Activités) et ICPE répondant à un objectif d'intérêt général, ni au renouvellement ou extension de IOTA et ICPE existants,

sous réserve que les pétitionnaires démontrent, dans le cadre de leur document d'incidence ou étude d'impact, une maîtrise renforcée des risques de pollution des eaux souterraines.

Dans les zones à enjeux 1, 2 et 3 du SAGE de l'Arve :

Dans les secteurs repérés au document graphique au titre de l'article R151-34-1° alinéa comme zones à enjeux 1, 2 et 3 des nappes stratégiques pour l'alimentation en eau potable, sont interdits :

- tout nouveau sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, en vue d'effectuer un prélèvement dans les eaux souterraines, au titre de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement (nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant le SAGE)
- tout nouveau prélèvement au titre de la rubrique 1.1.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement (nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant le SAGE).
- les nouvelles installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) visés à l'article R.214-1 du code de l'environnement, correspondant aux nomenclatures suivantes (nomenclature en vigueur au jour de l'approbation du SAGE) :
 - 3.3.4.0 a) et b) : Travaux de recherche de stockages souterrains de déchets radioactifs
 - 5.1.3.0. a) b) d) e) f) g) : Travaux de recherche, de création, d'essais, d'aménagement ou d'exploitation des stockages souterrains soumis aux dispositions du décret modifié n° 2006-649 du 2 juin 2006,
 - 5.1.1.0 1° et 2° : Réinjection dans une même nappe des eaux prélevées pour la géothermie, l'exhaure des mines et carrières ou lors des travaux de génie civil,
 - 5.1.4.0 a) et b) : Travaux d'exploitation de mines
 - 5.1.5.0. : Travaux d'exploitation de stockages souterrains de déchets radioactifs,
 - 5.1.2. 0. Travaux de recherche et d'exploitation de gîtes géothermiques,
 - 5.1.6.0. a) et b) : Travaux de recherches des mines. Cette interdiction ne s'applique pas aux IOTA susvisés répondant à un objectif d'intérêt général ou ayant obtenu des autorisations délivrées par l'Etat à la date d'approbation du SAGE.

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

- les prélèvements et les sondages, les forages, puits ou ouvrages souterrains destinés aux prélèvements pour l'alimentation en eau potable, l'amélioration des connaissances pour l'exploitation de l'eau potable et la surveillance des eaux
- les prélèvements et les sondages, les forages, puits ou ouvrages souterrains destinés aux prélèvements pour un usage autre que l'eau potable à condition qu'ils soient réalisés à une profondeur inférieure à 10 m sous le terrain naturel

les renouvellements de prélèvements pour des activités existantes, si les volumes prélevés ne sont pas augmentés et si le pétitionnaire démontre, dans le cadre de son document d'incidence, que le déplacement de ce prélèvement n'est pas envisageable d'un point de vue technico-économique.

Les terrains cultivés à protéger

Ils sont inconstructibles. Seuls sont autorisés les abris de jardins d'une emprise au sol égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée.

Les ripisylves et les arbres

Les éléments identifiés sont à préserver, le défrichement est par principe interdit, sauf si l'existence d'un risque sanitaire ou sécuritaire avéré le justifie. Dans ce cas, les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et via des essences adaptées dans un périmètre rapproché et suivant les préconisations de l'OAP TVB.

1.2.7. Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite « des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

Le tableau présent sur le plan de zonage définit les objets des emplacements réservés délimités.

1.2.8. Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

En application du premier alinéa de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le PLU désigne « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

Les chemins ruraux, sentiers modes doux, voies vertes identifiés au plan de zonage au titre du L 151-38 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus.

1.3. DISPOSITIONS LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1.3.1. Caractéristiques des voies de circulation

1.3.1.1. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Généralités :

D'une façon générale, les occupations et utilisations du sol pourront être refusées si leur accès provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la situation de l'accès, de sa configuration (pente et largeur), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Limiter les accès : Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales devront être limités et des solutions alternatives privilégiées, en particulier lorsqu'il existe des aménagements de type giratoire, tourne-à-gauche...

Le nombre des accès sur les voies communales doit être limité. En particulier, l'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Assurer l'accès des secours et services : Les accès doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Tenir compte des emplacements réservés : En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit prévoir sa desserte à partir de cet/ces emplacements réservés.

Respecter les surfaces et pentes suivantes : Le raccordement d'un accès à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m, sur une largeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée. En fonction du bâti existant et des diverses contraintes du site, la largeur de la desserte d'accès pourra être réduite.

1.3.1.2. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol pourront être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins de ramassage des ordures ménagères.

La largeur de plateforme des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,50 m dont 5 m minimum de chaussée pour les voies à double-sens et à 5 m dont 3,5 m minimum de chaussée pour les voies à sens unique.

Voies en impasse : Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces devront être traités de manière qualitative (sur-largeur de retournement et talus de déblai/remblai).

Opérations de 5 logements et plus : Une largeur de 1,40 mètre minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) doit être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes et cycles.

1.3.2. Réseaux

1.3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés dans le cadre d'un projet de construction, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et doit être conforme aux normes en vigueur.

1.3.2.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les torrents, ruisseaux, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer de deux regards de branchement visitables en limite de propriété.

Eaux usées autres que domestiques : L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux usées doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

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

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

Les piscines : Les eaux de vidange des bassins ne peuvent, par principe, jamais être assimilées à des eaux usées domestiques et ne peuvent donc pas être envoyées vers le réseau d'assainissement. Par exception, les propriétaires de bassins privés peuvent rejeter ces eaux dans le réseau d'assainissement, après avoir préalablement recueilli l'accord de l'autorité compétente (Annemasse Agglomération).

Le rejet doit s'effectuer par temps sec, à un débit limité à 5 l/s et les eaux doivent avoir été neutralisées en chlore ou en sel. Si la piscine dispose d'un trop-plein, celui devra également être raccordé au réseau d'eaux usées.

Lorsque le bassin est raccordé au réseau collectif d'eau pluviale, il est possible pour les propriétaires privés d'y rejeter leurs eaux de bassin, à condition de l'obtention préalable de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet doit s'effectuer par temps sec, à un débit limité à 5 l/s et les eaux doivent avoir été neutralisées en chlore ou en sel. Si la piscine dispose d'un trop-plein, celui devra également être raccordé au réseau d'eaux usées.

Absence de réseau d'assainissement public : En cas d'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés au zonage d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au zonage d'assainissement et des prescriptions du Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC).

Toutefois, dès lors qu'un réseau public viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée à ce réseau, dans un délai de deux ans.

1.3.2.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Généralités :

Equiper les constructions d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales : Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Respecter les contraintes suivantes pour la mise en place du dispositif : Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales en priorité ou le milieu naturel, avec un débit de fuite de 5 L/s/ha et un débordement admis pour des précipitations d'intensité décennale.

Diriger les canalisations de surverse à l'endroit adapté : Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

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

Concevoir les mesures de rétention selon des méthodes alternatives : Les mesures de rétention inhérentes au rejet doivent être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique

de bassins de rétention. Le dispositif de rétention doit être entretenu régulièrement afin de lui conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Récupérer l'eau pour l'arrosage des jardins et espaces verts : Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales (EP) est exigée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

En cas de raccordement d'une voie sur une voie publique : Tout raccordement d'une voie sur une voie publique doit prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Dans le cas où les eaux pluviales ne puissent être rejetées dans le réseau public d'assainissement : Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales : En cas de risque de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, les eaux pluviales doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Eaux des siphons de sol de garage et de buanderie couverts : Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie couverts devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Clôtures : Les clôtures constituées de murs en béton ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Garages collectifs pour les projets de 4 logements et plus : Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant à des projets de 4 logements et plus doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

1.3.2.1. RESEAUX CABLES

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunications doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

1.3.2.2. DECHETS

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

Toute opération comportant au moins 4 logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris si besoin de conteneurs semi-enterrés pour la collecte sélective si elle existe, à positionner en limite du domaine public. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate.

1.4. APPLICATION DES REGLES DE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour la lecture des tableaux des chapitre I des différentes zones, il est nécessaire de se référer à la légende ci-dessous :

Destination <u>autorisée</u>	✓
Destination <u>autorisée sous condition</u> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	?
Destination <u>interdite</u>	✗

1.5. DISPOSITIONS LIEES AUX ZONES

LES ZONES URBAINES

1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES Ua, Ub, Uc, Ud, Uh

1.1. Destinations, usages et nature de l'occupation

1.1.1. Destination des constructions et usage des sols

1.1.1.1. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Uc	Ud	Uh
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	✓
		Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale. Leur nombre est limité à deux par unité foncière, plus une piscine. Les annexes accolées ne sont pas admises pour les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.				
	Hébergement	✓	✓	✓	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? ¹	? ¹	? ²	✗	✗
	Restauration	✓	✓	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	? ³	? ³
	Hôtel	✓	✗	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✓	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	? ⁴	? ⁴	? ⁴	? ⁴	? ⁴
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✗	✗
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✗
Exploitation agricole	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Uc	Ud	Uh
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	? ₅	? ₅	? ₅	? ₅	? ₅
	Bureau	✓	✓	✓	✓	? ₆
	Salle de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗

1 : Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher. Les constructions commerciales et artisanales sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.

2 : Le commerce est interdit. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.

3 : Dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

4 : Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

5 : Autorisé dans la mesure où il est lié, nécessaire et accessoire à une activité autorisée dans la zone, qu'il soit implanté sur le même tènement ou sur un tènement limitrophe au tènement recevant l'activité principale, et que sa surface soit inférieure à celle de la construction principale.

6 : Autorisé dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

1.1.1.2. EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- La mise aux normes,
- L'aménagement,
- La réhabilitation,
- L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Les nouvelles annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

1.1.1.3. LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les carrières	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	×
Les parcs d'attraction	×
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	?
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les antennes de téléphonie mobile	?
	Sous conditions d'intégration architecturale, proximité des habitations.
Les éoliennes	×
Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 de hauteur	×

1.1.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

1.1.2.1. MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Dans les secteurs délimités au plan graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher, doit affecter au minimum :

- 33 % des logements à du logement locatif social,
- 33% des logements à du logement abordable (accession abordable, logement intermédiaire)

1.1.2.2. MIXITE FONCTIONNELLE

Le Long des linéaires identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, l'évolution des rez-de-chaussée est réglementée dans les dispositions générales du présent règlement, il est donc nécessaire de s'y référer.

1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils pourront bénéficier de dérogation aux règles édictées ci-dessous en fonction du projet proposé.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reculs par rapport aux cours d'eau (ruisseau des Eaux Belles et Arve) : Toute construction ou aménagement (hormis ceux nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau) devront respecter un recul minimum de 10 m depuis les berges des dits cours d'eau.

1.2.1.1. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publiques, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

Par rapport à l'autoroute (A40), en recul minimum de :

- 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération, en recul minimum de :

- 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206) en agglomération, en recul minimum de :

- En Ua du chef-lieu : 10 m de l'axe
- En Ua du Pas-de-l'Echelle, Ub, Uc, Ud : 8 m de l'axe

Par rapport aux routes départementales (RD2) en agglomération, en recul minimum de :

- 8 m de l'axe

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, en recul minimum de :

- Soit 4 m de la limite
- Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural.

Aménagements et extensions : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

Annexes : Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètres. Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

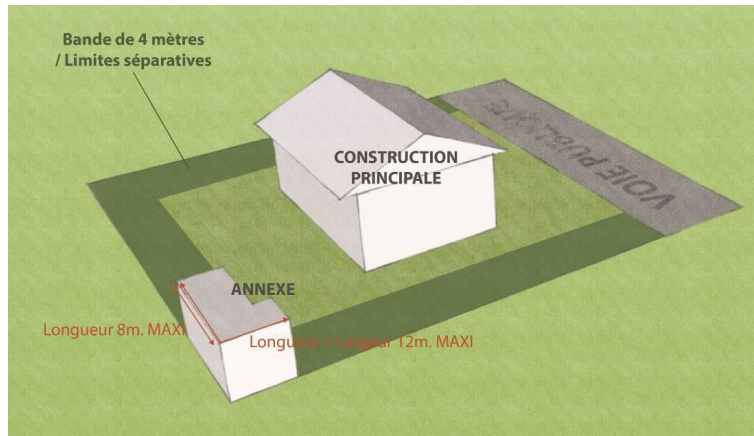
1.2.1.2. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nouvelles constructions : elles doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative dans les conditions suivantes :
 - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),
 - . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.
- Soit en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ($D = H/2 \geq 4m$).

Annexes : Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas

excéder 3,5 mètres à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m de long et que la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excède pas 12 m.



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Il se mesure à partir du bord du bassin.

Lotissements : Ces règles s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus d'une division (lotissements, permis de construire valant division...).

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

Les constructions existantes : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas particuliers : Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

1.2.1.3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Ua : non règlementée

Ub Uc Ud Uh :

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul minimum avec une distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8 m ($d \geq H/2 \geq 8m$). Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Annexes : Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 2 mètres entre elles.

1.2.2. Volumétrie

1.2.2.1. HAUTEUR MAXIMUM

Nouvelles constructions principales :

Pour les constructions situées en zone de PPR : dans les secteurs autorisés la hauteur de la construction est fixée à partir du niveau de remblaiement demandé. (Cas général 0,50 m de remblaiement minimum).

La hauteur est limitée à :

Ua : à 15 m, la hauteur en cas de toiture plate complète est de 13 m.

Ub : à 12 m, la hauteur en cas de toiture plate complète est de 10 m.

Uc Ud : à 9 m, la hauteur en cas de toiture plate complète est de 7 m.

Uh : à 9 m. Les toitures plates sont interdites.

Constructions existantes : Les aménagements et extensions de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à l'une de celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale.

Annexes : La hauteur des constructions à usage d'annexe ne doit pas excéder 3,5 m dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif : Leur hauteur est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Cas particuliers : Une hauteur différente peut exceptionnellement être autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions et les bâtiments proches.

1.2.2.2. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Ua Uh : 0,30

Ub : 0,30

Uc : 0,20

Ud : Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération.

En cas d'opération de division postérieure à l'entrée en vigueur du PLU (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Le CES est le suivant :

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est inférieure ou égale à 800 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $S \times 0,15$

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m² et 1500 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $120 + (\text{surface du tènement} - 800) \times 0,10$

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $190 + (\text{surface du tènement} - 1500) \times 0,05$

Cas particuliers : Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2.2.3. LES VOLUMES

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle. Les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au maximum 50 % de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur tous les côtés des façades de la construction.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder :

- Ua Ub : 30 mètres
- Uc Ud : 20 mètres
- Uh : 15 mètres

1.2.3. **Qualité urbaine, architecturale et environnementale**

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

1.2.3.1. PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Décassement, remblais, déblais

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 1,50m, à condition que le projet en démontre la nécessité.

Les rampes d'accès aux stationnements ou aux garages dans la construction ne sont pas soumises à ces dispositions, ni les piscines.

Murs de soutènement : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

1.2.3.2. ASPECT DES TOITURES

Nouvelles constructions :

Forme et volume de toutes les constructions :

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Forme et volume des constructions principales :

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Forme et volume des constructions annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique. Le sens de faîtage devra respecter celui des faîtages environnants et notamment celui de la construction principale.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés. Les panneaux solaires devront s'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue.

Les toitures végétalisées doivent l'être à hauteur de 70 % au minimum et comporter un minimum de 15 cm de terre végétale.

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Modifications de constructions existantes :

La pente du toit doit être celle de la toiture contiguë ou proche.

La toiture des extensions doit présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

En zone Uh uniquement : la forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels.

Ouvertures en toitures :

Seules sont autorisées en toiture :

- Les jacobines en nombre et dimension limitées
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan

Panneaux solaires :

- Ils sont admis s'ils sont placés dans le plan du toit (intégrés ou apposés avec une saillie de 10-15cm maximum) et rassemblés pour composer sans dépasser l'emprise de la toiture une forme régulière, le cas échéant avec les fenêtres de toit.
- Les éléments de liaison et les panneaux eux-mêmes devront être dans une teinte similaire.

Cas particuliers : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas des vérandas, leur aspect doit être en cohérence avec la construction principale : forme, couleur, aspect des matériaux.

1.2.3.3. ASPECT DES FAÇADES

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

Toute extension qui dénature la cohérence du bâtiment d'origine ne sera pas admise.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Ne sont pas admis : les styles et expressions folkloriques ou étrangères au lieu, les constructions en bois ronds (fustes) ou les systèmes en bois massif empilés, les bardages en PVC ou en matière composite.

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les ouvertures : Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

1.2.3.4. ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

1.2.3.5. NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Il est nécessaire de se reporter à l'OAP thématique Climat Air Energies pour plus de précisions.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

1.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Pour les essences végétales, tout pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP thématique Trame verte et bleue. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

1.2.4.1. COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter au minimum :

- Ua, Uh : 40% du tènement de l'opération
- Ub, Uc : 50% du tènement de l'opération
- Ud : 60% du tènement de l'opération

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

Division d'un foncier bâti existant : en cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Opération de 12 logements et plus : en secteur Ua et Ub, les opérations doivent prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m².

1.2.4.2. AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, hors espaces de pleine-terre et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

Ces espaces doivent être conçus de façon à participer à l'agrément du projet et ne doivent pas être limités à une partie résiduelle du terrain d'assiette.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de terrain non bâti.

Lors de l'abattage d'un arbre, il est nécessaire de planter deux arbres en remplacement.

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

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

Opérations de 3 logements et plus : les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

1.2.4.3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires, les abords ouverts sont à privilégier.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un dispositif à claire-voie (de type lattes, grilles, grillages), pouvant être associé à un mur bahut de soubassement (de 0,60 m maximum), et pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et variées. Les murs bahut doivent être enduits dans les mêmes délais et le même aspect que la construction principale. Les murs en pierre pourront ne pas être recouverts d'un enduit.
- D'une haie vive (autorisée dans les conditions prévues à l'article 671 du Code Civil) et composée d'essences locales et variées, pouvant être doublée d'un grillage placé derrière elle à l'intérieur de la propriété.

Tout dispositif occultant, non végétal, construit par exemple en maçonnerie, en toile ou tout autre matériau, est interdit.

Leur hauteur maximum des clôtures est de 1,8 mètre.

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Reconstruction d'une clôture existante : Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

1.2.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

1.2.5.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

A partir de 30 places de stationnement : 50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien (hors ouvrage, parkings silos) pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. 30 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien (hors ouvrage, parkings silos) pour les opérations de logements.

En zones Ua et Ub : Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	(normes minimales)
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement avec pour exigence maximale 4 places au total</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être</p>

		facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Ua Ub Uc (Hors Ud et Uh) : Pour les opérations de plus de 15 logements, 75 % minimum des places résidentielles (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction (sauf mention contraire du PPR ou dans les secteurs de protection des nappes phréatiques)
	Hébergement	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.
	Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant, avec un minimum de 2 places
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places
	Hôtel	1 place par chambre
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.
	Bureau	
	Salle de congrès et d'exposition	

1.2.5.2. STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Stationnement vélo

Il est nécessaire de se référer au guide stationnement des vélos du ministère.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat d'au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de SP avec un minimum de 3 m².

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de SP avec un minimum de 3 m².

Stationnement deux et trois roues motorisés

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées doivent être réalisées avec 1 place par tranche de 4 logements.

La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Ue

2.1. Ue _Destinations, usages et nature de l'occupation

2.1.1. Ue _Destination des constructions et usage des sols

2.1.1.1. UE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	Ue
Habitatio n	Logement	? ¹
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hôtel	×
	Autres hébergements touristiques	×
	Cinéma	×
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	×
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitati on agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Salle de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

1 : Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 75 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée pour les besoins liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

2.1.1.2. UE EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- La mise aux normes,
- L'aménagement,
- La réhabilitation,
- L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Les nouvelles annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

2.1.1.3. UE LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les carrières	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	×
Les parcs d'attraction	×
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	?
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les antennes de téléphonie mobile	?
	Sous conditions d'intégration architecturale, proximité des habitations.
Les éoliennes	×
Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 de hauteur	×

2.2. Ue_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Ue_Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reculs par rapport aux cours d'eau (ruisseau des Eaux Belles et Arve) : Toute construction ou aménagement (hormis ceux nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau) devront respecter un recul minimum de 10 m depuis les berges des dits cours d'eau.

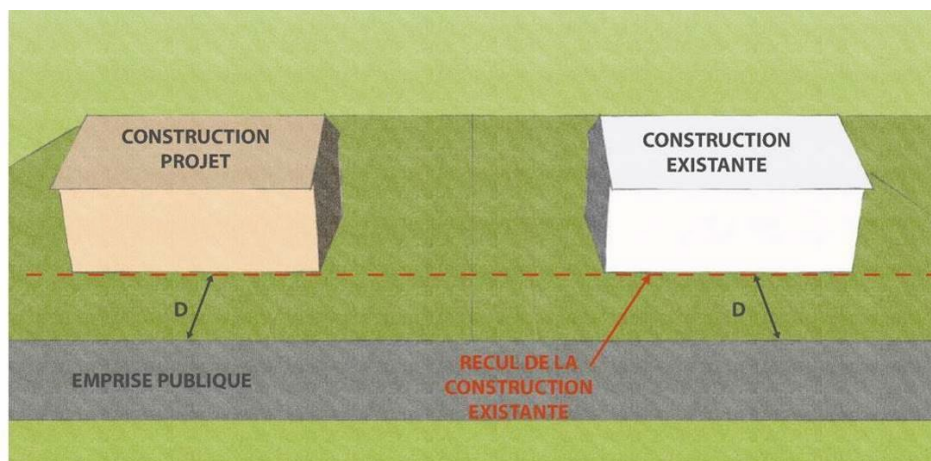
2.2.1.1. UE IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural.



- Soit en retrait minimum de 4 mètres.

Aménagement et extensions : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

2.2.1.2. UE IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nouvelles constructions : elles doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ($D = H/2 \geq 4m$).

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

Les constructions existantes : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas particuliers : Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

2.2.1.3. UE IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

2.2.2. Ue _Volumétrie

2.2.2.1. UE HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée

2.2.2.2. UE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementée

2.2.3. Ue _Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

2.2.3.1. UE PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

2.2.3.2. UE ASPECT DES TOITURES

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés. Les panneaux solaires devront s'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue.

Nouvelles constructions :

Forme et volume : Les nouvelles toitures devront être de forme simple. Le faîtage disposé dans la longueur du bâtiment doit être conforme au sens dominant des faitages environnants. Les croupes ou demi-croupes conformes à celles du bâti traditionnel sont admises.

Matériaux de couverture : Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes.

Modifications de constructions existantes :

La toiture des extensions doit présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

2.2.3.3. UE ASPECT DES FAÇADES

Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les menuiseries :

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

2.2.3.4. UE ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

2.2.3.5. UE NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Il est nécessaire de se reporter à l'OAP thématique Climat Air Energies pour plus de précisions.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

2.2.4. Ue_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Pour les essences végétales, tout pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP thématique Trame verte et bleue. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

2.2.4.1. UE COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Non réglementée

2.2.4.2. UE AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, hors espaces de pleine-terre et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

Ces espaces doivent être conçus de façon à participer à l'agrément du projet et ne doivent pas être limités à une partie résiduelle du terrain d'assiette.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de terrain non bâti.

Lors de l'abattage d'un arbre, il est nécessaire de planter deux arbres en remplacement.

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

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

2.2.4.3. UE CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires, les abords ouverts sont à privilégier.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Ils doivent être composés d'un système à claire-voie dont le rapport « plein-vide » doit être présenté dans le cadre de la demande d'urbanisme. Tout dispositif occultant, construit par exemple en maçonnerie ou en bois, est interdit.

2.2.5. Ue_Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

2.2.5.1. UE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

A partir de 30 places de stationnement : 50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien (hors ouvrage, parkings silos) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Ue
Habitation	Logement	1 place par logement de fonction
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

2.2.5.2. UE STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Stationnement vélo

Il est nécessaire de se référer au guide stationnement des vélos ministère.

Pour toute construction générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de SP avec un minimum de 3 m².

Stationnement deux et trois roues motorisés

Pour toute construction générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées doivent être réalisées.

La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UX (UX1 UX2 UX3 UX4)

3.1. Ux _Destinations, usages et nature de l'occupation

3.1.1. Ux _Destination des constructions et usage des sols

3.1.1.1. UX LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destin ation	Sous destination	Ux1	Ux2	Ux3	Ux4
Habitatio n	Logement	✗	? ₁	? ₁	? ₁
	Hébergement	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	? ₂	? ₂	✗
	Restauration	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	? ₃	✓	✓	✗
	Entrepôt	? ₄	? ₄	? ₄	? ₄
	Bureau	✗	✗	✗	✓
	Salle de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗

1 : Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 75 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée pour les besoins liés à l'activité autorisée dans la zone, dans la limite d'un logement par activité.

2 : Les surfaces commerciales sont interdites. Les surfaces artisanales sont autorisées sans condition.

3 : A condition qu'il s'agisse d'activités extractives et les activités qui leur sont directement liées : recyclage et traitement des matériaux, vente de matériaux, centrale à béton.

4 : Dans la mesure où il est lié et nécessaire à une activité autorisée dans la zone

3.1.1.2. UX EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les secteurs Ux1 Ux2 Ux3 :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- La mise aux normes,
- L'aménagement,
- La réhabilitation,
- L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Les nouvelles annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

Pour le secteur Ux4 :

Pour les autres destinations que celle du bureau, seules sont autorisés :

Pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- La mise aux normes,
- L'aménagement,
- La réhabilitation,

Seule la vocation de bureau est autorisée à bénéficier de nouvelles possibilités d'extension et de construction, conformément avec les possibilités offertes aux nouvelles constructions.

3.1.1.3. UX LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les carrières	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	×
Les parcs d'attraction	×
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	✓
Les antennes de téléphonie mobile	?
	Sous conditions d'intégration architecturale, proximité des habitations.
Les éoliennes	×
Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 de hauteur	×

3.1.2. Ux _Mixité sociale et fonctionnelle :**3.1.2.1. UX MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non réglementé

3.1.2.2. UX MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

3.2. Ux_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1. Ux_Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.2.1.1. UX_IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

Par rapport à l'autoroute (A40), en recul minimum de :

- 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération, en recul minimum de :

- 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206 et RD2) en agglomération, en recul minimum de :

- 8 m de l'axe

Par rapport aux autres voies et emprises publique, en recul minimum de :

- Soit 4 m de la limite
- Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural.

Aménagement et extensions : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

Annexes : Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètres.

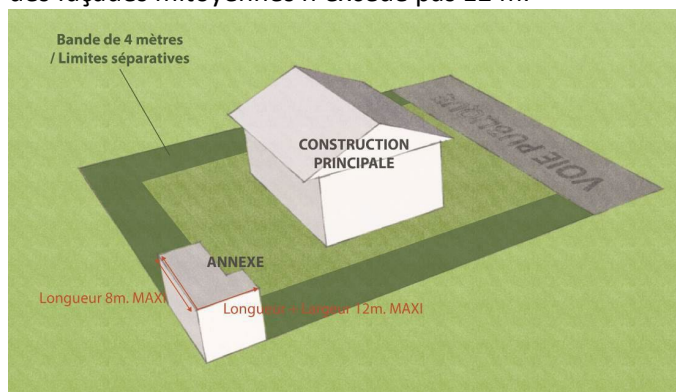
Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

3.2.1.2. UX IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nouvelles constructions : elles doivent s'implanter :

- Soit en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ($D = H/2 \geq 4m$).
- Soit en retrait de 10 m minimum lorsqu'il s'agit d'une limite séparative en interface avec les zones Uc/Ud.

Annexes : Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m de long et que la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excède pas 12 m.



Lotissements : Ces règles s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus d'une division (lotissements, permis de construire valant division...).

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

Les constructions existantes : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas particuliers : Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

3.2.1.3. UX IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

3.2.2. Ux_Volumétrie

3.2.2.1. UX HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est limitée à :

- Ux1 : 18 m.
- Ux2 : 12 m pour les besoins liés à l'activité de centrale à béton, sinon 10 m.
- Ux3 et Ux4 : 10 m.

Constructions existantes : Les aménagements et extensions de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à l'une de celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale.

Annexes : La hauteur des constructions à usage d'annexe ne doit pas excéder 3.5 m dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif : Leur hauteur est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Cas particuliers : Une hauteur différente peut exceptionnellement être autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions et les bâtiments proches.

3.2.2.2. UX COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le CES maximal est de

- Ux1, Ux2, Ux3 : 0,50
- Ux4 : non réglementé

Cas particuliers : Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.3. Ux _Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

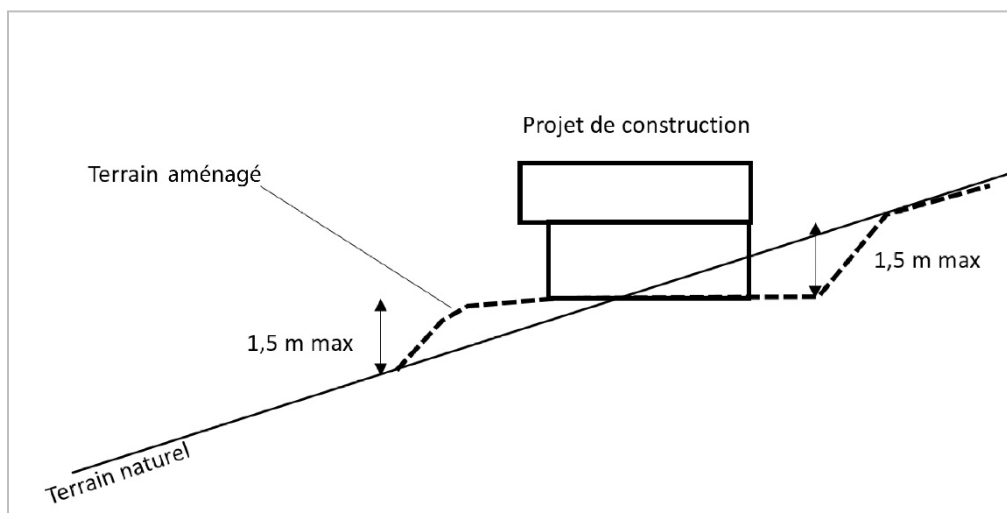
Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

3.2.3.1. UX PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Décaissement, remblais, déblais

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 1,50m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



Les rampes d'accès aux stationnements ou aux garages dans la construction ne sont pas soumises à ces dispositions, ni les piscines.

Murs de soutènement : les murs de soutènement visibles seront limités à 1,5 m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

3.2.3.2. UX ASPECT DES TOITURES

Nouvelles constructions :

Forme et volume de toutes les constructions :

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Forme et volume des constructions principales :

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente inférieure à 40%.

Les toitures plates sont autorisées.

Forme et volume des constructions annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique. Le sens de faîtage devra respecter celui des faîtage environnant et notamment celui de la construction principale.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés. Les panneaux solaires devront s'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue.

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Modifications de constructions existantes :

La pente du toit doit être celle de la toiture contiguë ou proche.

La toiture des extensions doit présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures en toitures :

Seules sont autorisées en toiture :

- Les jacobines en nombre et dimension limitées
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan

Panneaux solaires :

- Ils sont admis s'ils sont placés dans le plan du toit (intégrés ou apposés avec une saillie de 10-15cm maximum) et rassemblés pour composer sans dépasser l'emprise de la toiture une forme régulière, le cas échéant avec les fenêtres de toit.
- Les éléments de liaison et les panneaux eux-mêmes devront être dans une teinte similaire.

Cas particuliers : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas des vérandas, leur aspect doit être en cohérence avec la construction principale : forme, couleur, aspect des matériaux.

3.2.3.3. UX ASPECT DES FAÇADES

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Ne sont pas admis : les styles et expressions folkloriques ou étrangères au lieu, les constructions en bois ronds (fustes) ou les systèmes en bois massif empilés.

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les ouvertures : Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

3.2.3.4. UX ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

3.2.3.5. UX NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Il est nécessaire de se reporter à l'OAP thématique Climat Air Energies pour plus de précisions.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

3.2.4. **Ux_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Pour les essences végétales, tout pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP thématique Trame verte et bleue. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

3.2.4.1. UX COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter au minimum 10% du tènement de l'opération.

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

Division d'un foncier bâti existant : en cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Cet espace doit être conçu de façon à participer à l'agrément du projet, planté d'arbres de moyenne tige et ne doit pas être limité à une partie résiduelle du terrain d'assiette.

3.2.4.2. UX AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, hors espaces de pleine-terre et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

Ces espaces doivent être conçus de façon à participer à l'agrément du projet et ne doivent pas être limités à une partie résiduelle du terrain d'assiette.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de terrain non bâti.

Lors de l'abattage d'un arbre, il est nécessaire de planter deux arbres en remplacement.

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

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

3.2.4.3. UX CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure

des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Les clôtures devront être constituées soit :

- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- Par des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Leur hauteur maximum est de 2 mètres.

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Reconstruction d'une clôture existante : Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Leur hauteur maximum est de 2 m.

3.2.5. Ux_Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

3.2.5.1. UX STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

A partir de 30 places de stationnement : 50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien (hors ouvrage, parkings silos) pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Ux (normes minimales)
Habit ation	Logement	1 place par logement de fonction
Comm erce et activit és de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50 m ² de surface de plancher

3.2.5.2. UX STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Stationnement vélo

Il est nécessaire de se référer au guide stationnement des vélos ministère.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de SP avec un minimum de 3 m².

Stationnement deux et trois roues motorisés

Pour toute construction générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées doivent être réalisées.

La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UY (UY1 ET UY2)

4.1. Uy _Destinations, usages et nature de l'occupation

4.1.1. Uy _Destination des constructions et usage des sols

4.1.1.1. UY LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	Uy1	Uy2
Habitatio n	Logement	×	? ₁
	Hébergement	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? ₂	? ₃
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hôtel	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	×	×
	Cinéma	×	×
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Lieux de culte	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
Exploita tion agricole et	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×
	Entrepôt	? ₄	? ₄
	Bureau	×	×
	Salle de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

1 : Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 75 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée pour les besoins liés à l'activité autorisée dans la zone, dans la limite d'un logement par activité.

2 : Les surfaces commerciales sont autorisées si elles représentent plus de 400 m² de surface de plancher au sein d'une même unité. L'artisanat est autorisé s'il est rattaché à une activité de commerce de détail.

3 : Les nouveaux commerces sont interdits. L'artisanat est autorisé.

4 : Autorisé dans la mesure où il est lié, nécessaire et accessoire à une activité autorisée dans la zone, qu'il soit implanté sur le même tènement ou sur un tènement limitrophe au tènement recevant l'activité principale, et que sa surface soit inférieure à celle de la construction principale.

4.1.1.2. UY EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Uy1 :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- La mise aux normes,
- L'aménagement,
- La réhabilitation,
- L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Les nouvelles annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

Uy2 :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- La mise aux normes,
- L'aménagement,
- La réhabilitation,
- L'extension, hormis pour le commerce de détail : limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- L'extension, pour le commerce de détail : limitée à 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 150 m² de surface de plancher maximum
- Les nouvelles annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

4.1.1.3. UY LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les carrières	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	×
Les parcs d'attraction	×
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	✓
Les antennes de téléphonie mobile	?
	Sous conditions d'intégration architecturale, proximité des habitations.
Les éoliennes	×
Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 de hauteur	×

4.1.2. Uy_Mixité sociale et fonctionnelle :

4.1.2.1. UY MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé

4.1.2.2. UY MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

4.2. Uy_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.1. Uy_Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reculs par rapport aux cours d'eau (ruisseau des Eaux Belles et Arve) : Toute construction ou aménagement (hormis ceux nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau) devront respecter un recul minimum de 10 m depuis les berges des dits cours d'eau.

4.2.1.1. UY IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

Par rapport à l'autoroute (A40), en recul minimum de :

- 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération, en recul minimum de :

- 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206 et RD2) en agglomération, en recul minimum de :

- 8 m de l'axe

Par rapport aux autres voies et emprises publique, en recul minimum de :

- Soit 4 m de la limite
- Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural.

Aménagement et extensions : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

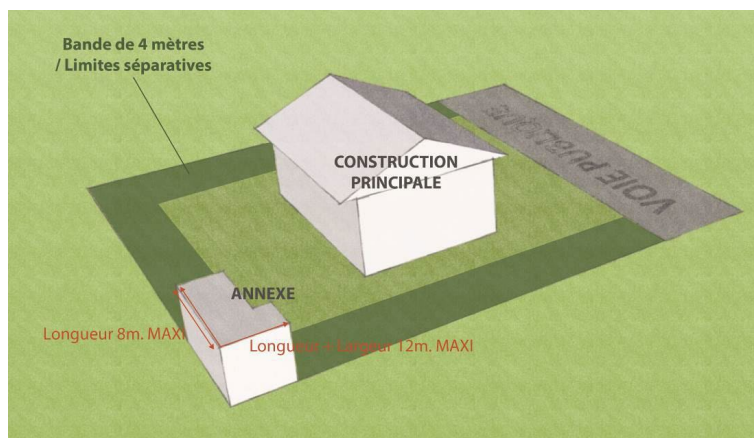
Annexes : Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètres.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

4.2.1.2. UY IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nouvelles constructions : elles doivent s'implanter en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ($D = H/2 \geq 4m$).

Annexes : Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m de long et que la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excède pas 12 m.



Lotissements : Ces règles s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus d'une division (lotissements, permis de construire valant division...).

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

Les constructions existantes : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas particuliers : Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

4.2.1.3. UY IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

4.2.2. Uy_Volumétrie

4.2.2.1. UY HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est limitée à :

- Uy1 : 18 m.
- Uy2 : 9 m.

Constructions existantes : Les aménagements et extensions de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à l'une de celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale.

Annexes : La hauteur des constructions à usage d'annexe ne doit pas excéder 3.5 m dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif : Leur hauteur est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Cas particuliers : Une hauteur différente peut exceptionnellement être autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions et les bâtiments proches.

4.2.2.2. UY COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le CES maximal est de

- Uy1 : 0,60
- Uy2 : 0,40

Cas particuliers : Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.3. Uy _Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

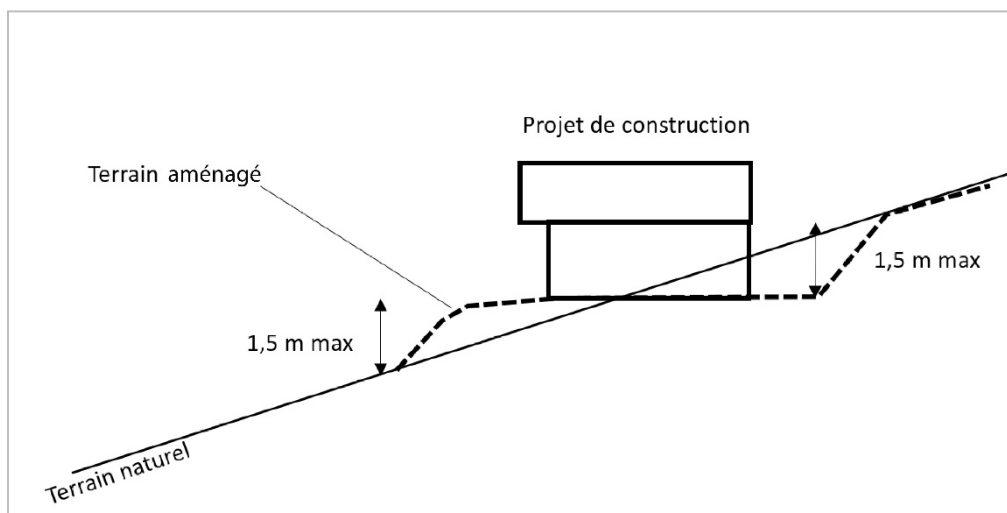
Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

4.2.3.1. UY PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Décaissement, remblais, déblais

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 1,50m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



Les rampes d'accès aux stationnements ou aux garages dans la construction ne sont pas soumises à ces dispositions, ni les piscines.

Murs de soutènement : les murs de soutènement visibles seront limités à 1,5 m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

4.2.3.2. UY ASPECT DES TOITURES

Nouvelles constructions :

Forme et volume de toutes les constructions :

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Forme et volume des constructions principales :

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente inférieure à 40%.

Les toitures plates sont autorisées.

Forme et volume des constructions annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique. Le sens de faîtage devra respecter celui des faîtages environnants et notamment celui de la construction principale.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés. Les panneaux solaires devront s'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue.

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Modifications de constructions existantes :

La pente du toit doit être celle de la toiture contiguë ou proche.

La toiture des extensions doit présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures en toitures :

Seules sont autorisées en toiture :

- Les jacobines en nombre et dimension limitées
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan

Panneaux solaires :

- Ils sont admis s'ils sont placés dans le plan du toit (intégrés ou apposés avec une saillie de 10-15cm maximum) et rassemblés pour composer sans dépasser l'emprise de la toiture une forme régulière, le cas échéant avec les fenêtres de toit.
- Les éléments de liaison et les panneaux eux-mêmes devront être dans une teinte similaire.

Cas particuliers : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas des vérandas, leur aspect doit être en cohérence avec la construction principale : forme, couleur, aspect des matériaux.

4.2.3.3. UY ASPECT DES FAÇADES

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Ne sont pas admis : les styles et expressions folkloriques ou étrangères au lieu, les constructions en bois ronds (fustes) ou les systèmes en bois massif empilés.

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les ouvertures : Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

4.2.3.4. UY ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

4.2.3.5. UY NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Il est nécessaire de se reporter à l'OAP thématique Climat Air Energies pour plus de précisions.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

4.2.4. Uy_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Pour les essences végétales, tout pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP thématique Trame verte et bleue. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

4.2.4.1. UY COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter au minimum 10% du tènement de l'opération.

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

Division d'un foncier bâti existant : en cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Cet espace doit être conçu de façon à participer à l'agrément du projet, planté d'arbres de moyenne tige et ne doit pas être limité à une partie résiduelle du terrain d'assiette.

4.2.4.2. UY AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, hors espaces de pleine-terre et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

Ces espaces doivent être conçus de façon à participer à l'agrément du projet et ne doivent pas être limités à une partie résiduelle du terrain d'assiette.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de terrain non bâti.

Lors de l'abattage d'un arbre, il est nécessaire de planter deux arbres en remplacement.

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

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

4.2.4.3. UY CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure

des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Les clôtures devront être constituées soit :

- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- Par des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Leur hauteur maximum est de 2 mètres.

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Reconstruction d'une clôture existante : Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Leur hauteur maximum est de 2 m.

4.2.5. Uy_Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

4.2.5.1. UY STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

A partir de 30 places de stationnement : 50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien (hors ouvrage, parkings silos) pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Uy (normes minimales)
Habitation	Logement	1 place par logement de fonction
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 15 m ² de surface de vente
	Activités de services où s'effectue l'accueil du public	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant, avec un minimum de 2 places
	Restauration	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places
	Hôtel	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	

4.2.5.2. UY STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Stationnement vélo

Il est nécessaire de se référer au guide stationnement des vélos ministère.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de SP avec un minimum de 3 m².

Stationnement deux et trois roues motorisés

Pour toute construction générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées doivent être réalisées.

La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UZ

5.1. Uz _Destinations, usages et nature de l'occupation

5.1.1. Uz _Destination des constructions et usage des sols

5.1.1.1. UZ LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	Uz
Habitation	Logement	×
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hôtel	×
	Autres hébergements touristiques	×
	Cinéma	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Lieux de culte	×
	Autres équipements recevant du public	×
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Salle de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

5.1.1.2. UZ EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- La mise aux normes,
- L'aménagement,
- La réhabilitation,
- L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Les nouvelles annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

5.1.1.3. UZ LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les carrières	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	×
Les parcs d'attraction	×
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	×
Les antennes de téléphonie mobile	?
	Sous conditions d'intégration architecturale, proximité des habitations.
Les éoliennes	×
Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 de hauteur	×

5.1.2. Uz_Mixité sociale et fonctionnelle :

5.1.2.1. UZ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé

5.1.2.2. UZ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

5.2. Uz_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.1. Uz_Implantation des constructions

5.2.1.1. UZ IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

5.2.1.2. UZ IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

5.2.1.3. UZ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

5.2.2. Uz_Volumétrie

5.2.2.1. UZ HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée

5.2.2.2. UZ COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementée

5.2.3. Uz _Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

5.2.3.1. UZ PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

Non réglementée

5.2.3.2. UZ ASPECT DES TOITURES

Non réglementée

5.2.3.3. UZ ASPECT DES FAÇADES

Non réglementée

5.2.3.4. UZ ELEMENTS TECHNIQUES

Non réglementée

5.2.3.5. UZ NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Non réglementée

5.2.4. Uz _Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

5.2.4.1. UZ COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Non réglementée

5.2.4.2. UZ AMENAGEMENT EXTERIEUR

Non réglementée

5.2.4.3. UZ CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Leur hauteur maximum est de 2 mètres.

5.2.5. Uz_Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

5.2.5.1. UZ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

A partir de 30 places de stationnement : 50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien (hors ouvrage, parkings silos) pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règles applicables par destination et sous destination

Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.

5.2.5.2. UZ STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Stationnement vélo

Il est nécessaire de se référer au guide stationnement des vélos ministère.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de SP avec un minimum de 3 m².

Stationnement deux et trois roues motorisés

Pour toute construction générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées doivent être réalisées.

La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.
























LES ZONES A URBANISER

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 1AUa

6.1. 1AUa _Destinations, usages et nature de l'occupation

6.1.1. 1AUa _Destination des constructions et usage des sols

6.1.1.1. 1AUa LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	1AUa
Habitation	Logement	 Les annexes liées à l'habitation, hors piscine, sont limitées à une annexe indépendante de la construction principale non accolée par tènement foncier. Une seule piscine est autorisée par tènement foncier.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 ¹
	Restauration	 ²
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 ³
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	 ⁴
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	 ⁵
	Salle de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1 : Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 350 m² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher. Les constructions artisanales sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.

2 : Les constructions à usage de restaurant sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.

3 : Elles sont autorisées dans la limite de 500 m² de surface de plancher.

4 : Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

5 : Ils sont autorisés dans la limite de 500 m² de surface de plancher.

6.1.1.2. 1AUa LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

	1AUa
Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les carrières	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	×
Les parcs d'attraction	×
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	<p>?</p> <p>Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.</p>
Les antennes de téléphonie mobile	×
Les éoliennes	×
Les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 de hauteur	×

6.1.2. 1AUa _Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les constructions autorisées ci-dessus peuvent se réaliser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone 1AUa, pouvant se réaliser en plusieurs tranches, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6.1.3. 1AUa _Mixité sociale et fonctionnelle :

6.1.3.1. 1AUa MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Dans les secteurs délimités au plan graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher, doit affecter au minimum :

- 40 % des logements à du logement locatif social,
- 40% des logements à du logement abordable (accession abordable, logement intermédiaire)

6.1.3.2. 1AUa MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

6.2. 1AUa_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.1. 1AUa_Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6.2.1.1. 1AUA IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Par rapport aux routes départementales (RD1206) en agglomération, en recul minimum de :

- 10 m de l'axe

Par rapport aux autres voies et emprises publique, en recul minimum de :

- Soit 4 m de la limite
- Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

Annexes : Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètres. Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes

d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

6.2.1.2. 1AUA IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nouvelles constructions :

En retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ($D = H/2 \geq 4m$).

Annexes : Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m de long et que la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excède pas 12 m.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Il se mesure à partir du bord du bassin.

Lotissements : Ces règles s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus d'une division (lotissements, permis de construire valant division...).

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

6.2.1.3. 1AUA IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

6.2.2. 1AUa _Volumétrie

6.2.2.1. 1AUA HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est limitée à R+4+combles ou attiques soit 18 mètres. La hauteur en cas de toiture plate complète est de 15 mètres.

Annexes : La hauteur des constructions à usage d'annexe ne doit pas excéder 3.5 m dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif : Leur hauteur est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Cas particuliers : Une hauteur différente peut exceptionnellement être autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions et les bâtiments proches.

6.2.2.2. 1AUA COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le CES maximal est de 0,30.

Cas particuliers : Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.3. 1AUa _Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

6.2.3.1. 1AUa _PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Décaissement, remblais, déblais

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 1,50m, à condition que le projet en démontre la nécessité.

Les rampes d'accès aux stationnements ou aux garages dans la construction ne sont pas soumises à ces dispositions, ni les piscines.

Murs de soutènement : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

6.2.3.2. 1AUA ASPECT DES TOITURES

Nouvelles constructions : Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Forme et volume de toutes les constructions :

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Forme et volume des constructions principales :

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%.

Les toitures plates sont autorisées sans condition.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Forme et volume des constructions annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique. Le sens de faîtage devra respecter celui des faîtages environnants et notamment celui de la construction principale.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- Lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- Lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés.

Les panneaux solaires devront s'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue.

Les toitures végétalisées doivent l'être à hauteur de 70 % au minimum et comporter un minimum de 15 cm de terre végétale.

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures en toitures :

Seules sont autorisées en toiture :

- Les jacobines en nombre et dimension limitées
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan

Panneaux solaires :

- Ils sont admis s'ils sont placés dans le plan du toit (intégrés ou apposés avec une saillie de 10-15cm maximum) et rassemblés pour composer sans dépasser l'emprise de la toiture une forme régulière, le cas échéant avec les fenêtres de toit.
- Les éléments de liaison et les panneaux eux-mêmes devront être dans une teinte similaire.

Cas particuliers : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas des vérandas, leur aspect doit être en cohérence avec la construction principale : forme, couleur, aspect des matériaux.

6.2.3.3. 1AUA ASPECT DES FAÇADES

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

Toute extension qui dénature la cohérence du bâtiment d'origine ne sera pas admise.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Ne sont pas admis : les styles et expressions folkloriques ou étrangères au lieu, les constructions en bois ronds (fustes) ou les systèmes en bois massif empilés, les bardages en PVC ou en matière composite.

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les ouvertures : Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

6.2.3.4. 1AUA ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

6.2.3.5. 1AUA NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Il est nécessaire de se reporter à l'OAP thématique Climat Air Energies pour plus de précisions.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

6.2.4. 1AUa_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Pour les essences végétales, tout pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP thématique Trame verte et bleue.

6.2.4.1. 1AUa COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter au moins 40 % du tènement de l'opération

Division d'un foncier bâti existant : en cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

L'opération doit prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m².

6.2.4.2. 1AUa AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, hors espaces de pleine-terre et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

Ces espaces doivent être conçus de façon à participer à l'agrément du projet et ne doivent pas être limités à une partie résiduelle du terrain d'assiette.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de terrain non bâti.

Lors de l'abattage d'un arbre, il est nécessaire de planter deux arbres en remplacement.

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

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

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

6.2.4.3. 1AUa CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires, les abords ouverts sont à privilégier.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions

spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur bahut (de 0,60 m maximum) surmonté d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages) pour une hauteur totale de l'ouvrage ne pouvant excéder 1,8 m. Les murs bahut doivent être enduits dans les mêmes délais et le même aspect que la construction principale. Les murs en pierre pourront ne pas être recouverts d'un enduit.
- Eventuellement d'une haie qui devra être vive (autorisée dans les conditions prévues à l'article 671 du Code Civil) et composée d'essences locales. La haie peut être doublée d'un grillage placé derrière elle à l'intérieur de la propriété.

Tout dispositif occultant, non végétal, construit par exemple en maçonnerie, en bois, en toile ou tout autre matériau, est interdit.

Leur hauteur maximum est de 1,8 mètre.

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Reconstruction d'une clôture existante : Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Ils doivent être composés d'un système à claire-voie dont le rapport « plein-voie » doit être présenté dans le cadre de la demande d'urbanisme. Tout dispositif occultant, construit par exemple en maçonnerie ou en bois, est interdit.

6.2.5. 1AUa_Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

6.2.5.1. 1AUA STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et places cloisonnées (fermées sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

A partir de 30 places de stationnement : 50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien (hors ouvrage, parkings silos) pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. 30 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien (hors ouvrage, parkings silos) pour les opérations de logements.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUa (normes minimales)
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement avec pour exigence maximale 4 places au total</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé.</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentielles (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction (sauf mention contraire du PPR ou dans les secteurs de protection des nappes phréatiques)</p>
	Hébergement	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.
	Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant, avec un minimum de 2 places
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.

6.2.5.2. 1AUA STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Stationnement vélo

Il est nécessaire de se référer au guide stationnement des vélos ministère.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat d'au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées doivent être réalisées avec 1 place par tranche de 4 logements.

La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A ET AP

7.1. A _AP_ Destinations, usages et nature de l'occupation

7.1.1. A _Destination des constructions et usage des sols

7.1.1.1. A AP LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	A	AP
Habitation	Logement	? ₁	×
	Hébergement	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? ₂	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×
	Hôtel	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×
	Cinéma	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	? ₃	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Lieux de culte	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	? ₄	×
	Exploitation forestière	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Salle de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

1 : Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricoles sous conditions de respecter les conditions suivantes :

- Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole et de l'exploitation.
- Être accolé ou incorporé au bâtiment d'activité,
- Être limité à 80 m² de surface de plancher.

Le logement de surveillance ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants et que la voie d'accès de l'habitation soit commune avec celle de l'exploitation.

2 : L'artisanat est interdit.

Les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles sont accolées ou incorporées au bâtiment d'activité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les points de vente de production ne peuvent excéder 30 m² de surface de plancher.

3 : Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

4 : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sans conditions.

7.1.1.2. A AP EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLU présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m², et présentant une desserte en réseaux suffisante, pourront bénéficier :

- De la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- De l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU,
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total par tènement, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
- De la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m² (margelle comprise).

7.1.1.3. A AP LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

	A	Ap
Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	X	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	<p>?</p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole - Qu'ils soient strictement nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs pouvant être autorisés dans la zone et justifiés par des impératifs techniques - Qu'ils soient liés aux évolutions des constructions existantes ou autorisées dans la zone - Qu'ils permettent les travaux de prévention des risques 	<p>?</p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils soient strictement nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs pouvant être autorisés dans la zone et justifiés par des impératifs techniques - Qu'ils soient liés aux évolutions des constructions existantes ou autorisées dans la zone - Qu'ils permettent les travaux de prévention des risques
Les carrières	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	X
Les parcs d'attraction	X	X
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	<p>?</p> <p>A condition qu'il s'agisse d'exploitation agricole</p>	X
Les antennes de téléphonie mobile	X	X
Les éoliennes	X	X

7.1.2. A AP Mixité sociale et fonctionnelle :**7.1.2.1. A AP MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non réglementé

7.1.2.2. A AP MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

7.2. A_AP_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7.2.1. A_AP_Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,00 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reculs par rapport aux cours d'eau (ruisseau des Eaux Belles et Arve) : Toute construction ou aménagement (hormis ceux nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau) devront respecter un recul minimum de 10 m depuis les berges des dits cours d'eau.

7.2.1.1. A AP IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter :

Par rapport à l'autoroute (A40), en recul minimum de :

- 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération, en recul minimum de :

- 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206 et RD2) en agglomération, en recul minimum de :

- 8 m de l'axe

Par rapport aux autres voies, emprises publique, voies communales et voies privées ouvertes au public un recul minimum de :

- 4 m de la limite
- Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

Aménagement et extensions : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

- Les dépassements de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.
- Les dépassements de toiture sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

Annexes : Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètres.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Pour les annexes non accolées à la construction principale
 - Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
 - La longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

7.2.1.2. A AP IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à usage agricole :

Ils doivent s'implanter en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 10 mètres ($D = H/2 \geq 10m$).

Toutefois, tous les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisine dans les cas suivants :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 8 m minimum de tout point de la construction à édifier,
- Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les annexes :

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
- La longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Il se mesure à partir du bord du bassin.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

Les constructions existantes : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas particuliers : Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

7.2.1.3. A AP IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

recul correspondant à la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale. Cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres et ne peut excéder 10 m.

7.2.2. A_AP_Volumétrie

7.2.2.1. A AP HAUTEUR MAXIMUM

A	Pour les extensions des bâtiments existants : la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Pour les constructions agricoles : 12 mètres maximum.
Ap	Pour les extensions des bâtiments existants : la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale
Ensemble des secteurs	Annexes non accolées : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage.

7.2.2.2. A AP COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non règlementé

7.2.3. A_AP_Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.2.3.1. A AP PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les rampes d'accès aux stationnements ou aux garages dans la construction ne sont pas soumises à ces dispositions, ni les piscines.

Les exhaussement/affouillement sont autorisés à conditions qu'ils les principes édictés au sein de l'article 7.1.1.3 portant sur les autres usages et occupations des sols

Les déblais/remblais : La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m, ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Les enrochements sont autorisés uniquement ceux nécessaires pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits. Des plantations couvrantes et durables doivent être prévues sur sa partie supérieure. Ils sont interdits en limites séparatives.

Les murs de soutènement sont autorisés à condition d'être nécessaires aux usages. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

Les talus devront faire l'objet d'un aménagement paysager et devront respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs)

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

7.2.3.2. A AP ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de/d' :

- S'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue même pour les éléments de liaisons
- Etre placer dans le plan du toit (intégrés ou apposés avec une saillie de 10-15 cm max)
- Etre rassembler pour composer (sans dépasser l'emprise de la toiture) une forme régulière

Pour les extensions des constructions existantes :

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans.

Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures terrasses ni les attiques à toiture plate).

Pour les ouvertures en toiture seuls sont autorisés :

- Les jacobines en nombre et en dimensionnement limité
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan

La pente de toit doit être celle de la toiture contigüe ou proche

Pour les annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique. Le sens de faîtage devra respecter celui de la construction principale.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- Lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- Lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Pour les constructions agricoles : non concerné

Cas particuliers : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas des vérandas, leur aspect doit être en cohérence avec la construction principale : forme, couleur, aspect des matériaux.

7.2.3.3. A AP ASPECT DES FAÇADES

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Toute extension qui dénature la cohérence du bâtiment d'origine ne sera pas admise.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Ne sont pas admis : les styles et expressions folkloriques ou étrangères au lieu, les constructions en bois ronds (fustes) ou les systèmes en bois massif empilés, les bardages en PVC ou en matière composite.

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les ouvertures : Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

7.2.3.4. A AP ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

7.2.3.5. A AP NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Non réglementée

7.2.4. **A_AP_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Pour les essences végétales, tout pétitionnaire est tenu de se référer à la liste annexée au présent règlement. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

7.2.4.1. A AP COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Non concernée

7.2.4.2. A AP AMENAGEMENT EXTERIEUR

Cet article ne concerne pas les tenements supportant des constructions d'exploitations agricoles.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, hors espaces de pleine-terre et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

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

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

7.2.4.3. A AP CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires, les abords ouverts sont à privilégier.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure

des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures devront respecter les principes suivants :

- Elles devront être de type agricole à base de fil métallique
- Les murets et murs bahut sont interdits
- Elles pourront être doublés d'une haie qui devra être vive (autorisée dans les conditions prévues à l'article 671 du Code Civil) et composée d'essences locales.
- Les haies mono spécifiques sont proscrites

Tout dispositif occultant, non végétal, construit par exemple en maçonnerie, en bois, en toile ou tout autre matériau, est interdit.

Les ouvrages ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 m

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Reconstruction d'une clôture existante : Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Ils doivent être composés d'un système à claire-voie dont le rapport « plein-voie » doit être présenté dans le cadre de la demande d'urbanisme. Tout dispositif occultant, construit par exemple en maçonnerie ou en bois, est interdit.

7.2.5. A_AP_Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

7.2.5.1. A AP STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	A	AP
Habitat ion	Logement	2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher à partir de 100 m ² de surface de plancher par logement	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération	
Autres occupation des sols	Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération	

7.2.5.2. A AP STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Non concernée

8. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE N

8.1. N_Destinations, usages et nature de l'occupation

8.1.1. N_Destination des constructions et usage des sols

8.1.1.1. N LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	N
Habitatio n	Logement	×
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hôtel	×
	Autres hébergements touristiques	×
	Cinéma	×
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	? ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Lieux de culte	×
	Autres équipements recevant du public	×
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Salle de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

1 : Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

8.1.1.2. N EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLU présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m², et présentant une desserte en réseaux suffisante, pourront bénéficier :

- De la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- De l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU,
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total par tènement, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
- De la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m² (margelle comprise).

8.1.1.3. N LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

	N
Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	?
	A condition qu'ils soient liés à toute activité rendue nécessaire pour la protection contre les risques naturels et/ou la protection des cours d'eau
Les carrières	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	×
Les parcs d'attraction	×
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	×
Les antennes de téléphonie mobile	×
Les éoliennes	×

8.1.2. N_Mixité sociale et fonctionnelle :

8.1.2.1. N MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé

8.1.2.2. N MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

8.2. N_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

8.2.1. N_Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,00 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reculs par rapport aux cours d'eau (ruisseau des Eaux Belles et Arve) : Toute construction ou aménagement (hormis ceux nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau) devront respecter un recul minimum de 10 m depuis les berges des dits cours d'eau.

8.2.1.1. N IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

Aménagement et extensions : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

- Les dépassements de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.
- Les dépassements de toiture sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

Annexes : Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètres.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Pour les annexes non accolées à la construction principale
 - Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
 - La longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

8.2.1.2. N IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4-2 qui s'appliquent pour les bâtiments et installations à implanter le long de ces chemins.

Les annexes :

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,

- La longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Il se mesure à partir du bord du bassin.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

Les constructions existantes : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas particuliers : Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

8.2.1.3. N IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons et les terrasses, y compris celles accessibles de plain-pied.

Annexes : Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul correspondant à la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale. Cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres et ne peut excéder 10 m

8.2.2. **N_Volumétrie**

8.2.2.1. N HAUTEUR MAXIMUM

N	Pour les extensions des bâtiments existants : la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Annexes non accolées : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage
----------	--

8.2.2.2. N COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non règlementé

8.2.3. **N_Qualité urbaine, architecturale et environnementale**

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

8.2.3.1. N PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les rampes d'accès aux stationnements ou aux garages dans la construction ne sont pas soumises à ces dispositions, ni les piscines.

Les déblais ou remblais non lié à l'assise des constructions sont autorisés à condition qu'ils soient liés à toute activité rendue nécessaire pour la protection contre les risques naturels et/ou pour la protection des cours d'eau

Les enrochements sont autorisés uniquement ceux nécessaires pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits. Des plantations couvrantes et durables doivent être prévues sur sa partie supérieure. Ils sont interdits en limites séparatives.

Les murs de soutènement sont autorisés à condition d'être nécessaires aux usages et de ne pas excéder une hauteur de 1,5m. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

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

8.2.3.2. N ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de/d' :

- S'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue même pour les éléments de liaisons
- Etre placer dans le plan du toit (intégrés ou apposés avec une saillie de 10-15 cm max)
- Etre rassembler pour composer (sans dépasser l'emprise de la toiture) une forme régulière

Pour les extensions des constructions existantes :

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans.

Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures terrasses ni les attiques à toiture plate).

Pour les ouvertures en toiture seuls sont autorisés :

- Les jacobines en nombre et en dimensionnement limité
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan

La pente de toit doit être celle de la toiture contigüe ou proche

Pour les annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique. Le sens de faîtage devra respecter celui de la construction principale.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- Lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- Lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Cas particuliers : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas des vérandas, leur aspect doit être en cohérence avec la construction principale : forme, couleur, aspect des matériaux.

8.2.3.3. N ASPECT DES FAÇADES

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Toute extension qui dénature la cohérence du bâtiment d'origine ne sera pas admise.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Ne sont pas admis : les styles et expressions folkloriques ou étrangères au lieu, les constructions en bois ronds (fustes) ou les systèmes en bois massif empilés, les bardages en PVC ou en matière composite.

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les ouvertures : Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

8.2.3.4. N ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

8.2.3.5. N NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Non réglementée

8.2.4. **N _Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Pour les essences végétales, tout pétitionnaire est tenu de se référer à la liste annexée au présent règlement. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

8.2.4.1. N COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Non concernée

8.2.4.2. N AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, hors espaces de pleine-terre et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

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

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

8.2.4.3. N CLOTURES ET PORTAILS

Toute modification ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie

Les clôtures ne sont pas obligatoires, les abords ouverts sont à privilégier.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure

des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Les clôtures devront être respecter les principes suivants :

- Elles devront être de type agricole à base de fil métallique
- Les murets et murs bahut sont interdits
- Elles pourront être doublés d'une haie qui devra être vive (autorisée dans les conditions prévues à l'article 671 du Code Civil) et composée d'essences locales.
- Les haies mono spécifiques sont proscrites

Tout dispositif occultant, non végétal, construit par exemple en maçonnerie, en bois, en toile ou tout autre matériau, est interdit.

Les ouvrages ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60m

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Reconstruction d'une clôture existante : Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Ils doivent être composés d'un système à claire-voie dont le rapport « plein-voie » doit être présenté dans le cadre de la demande d'urbanisme. Tout dispositif occultant, construit par exemple en maçonnerie ou en bois, est interdit.

8.2.5. N_Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

8.2.5.1. N STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	N
Habitation	Logement	2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher à partir de 100 m ² de surface de plancher par logement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

8.2.5.2. N STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Non concernée

9. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NC - NM

9.1. Nc_Nm _Destinations, usages et nature de l'occupation

9.1.1. Nc_Nm _Destination des constructions et usage des sols

9.1.1.1. NC NM LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	Nc	Nm
Habitation	Logement	×	×
	Hébergement	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×
	Hôtel	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×
	Cinéma	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	? ¹	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Lieux de culte	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	? ²	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Salle de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

1 : Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2 : Uniquement celle liée à la carrière.

9.1.1.2. NC NM EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes situées dans la présente zone du PLU, pourront bénéficier :

- De la réfection, de la réhabilitation, de l'aménagement, de la mise aux normes,
- De l'extension dans la limite de 30 % de la surface d'emprise au sol existante

9.1.1.3. NC NM LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

	Nc	Nm
Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	?	?
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées		
A condition qu'ils soient nécessaires aux fonctionnement/développement des ICPE autorisés au sein de la zone, en vertu de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme : activités de carrières et de gravières		
Les carrières	✓	✗
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	✗	✗
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗	✗
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	✗	✗
Les parcs d'attraction	✗	✗
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	?	?
	Uniquement les installations relevant de la rubrique 2510 des Installations classées pour la protection de l'environnement.	Uniquement les installations au regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes relevant de la rubrique 2517 et 2515 des Installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter les nuisances au voisinage ainsi que les rejets polluants dans les milieux naturels, notamment via la gestion des eaux pluviales
Les antennes de téléphonie mobile	✗	✗
Les éoliennes	✗	✗

9.1.2. Nc_Nm_Mixité sociale et fonctionnelle :

9.1.2.1. NC_NM_MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé

9.1.2.2. NC_NM_MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

9.2. Nc_Nm_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9.2.1. Nc_Nm_Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,00 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reculs par rapport aux cours d'eau (ruisseau des Eaux Belles et Arve) : Toute construction ou aménagement (hormis ceux nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau) devront respecter un recul minimum de 10 m depuis les berges des dits cours d'eau.

9.2.1.1. NC NM IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter :

Par rapport à l'autoroute (A40), en recul minimum de :

- 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération, en recul minimum de :

- 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206 et RD2) en agglomération, en recul minimum de :

- 8 m de l'axe

Par rapport aux autres voies, emprises publique, voies communales et voies privées ouvertes au public un recul minimum de :

- 4 m de la limite
- Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

Aménagement et extensions : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

- Les dépassements de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.
- Les dépassements de toiture sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

Annexes : Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètres.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Pour les annexes non accolées à la construction principale
 - Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
 - La longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.

- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

9.2.1.2. NC NM IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4-2 qui s'appliquent pour les bâtiments et installations à implanter le long de ces chemins.

Nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ($D = H/2 \geq 4m$).

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisine dans les cas suivants :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 8 m minimum de tout point de la construction à édifier,
- Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les annexes :

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
- La longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Il se mesure à partir du bord du bassin.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

Les constructions existantes : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas particuliers : Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

9.2.1.3. NC NM IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

9.2.2. Nc_Nm_Volumétrie

9.2.2.1. N NC NM HAUTEUR MAXIMUM

Nc	Non réglementé
Nm	Pour les constructions admises : 4 mètres maximum. Pour installations de traitement de matériaux et les centrales à béton : non réglementé
Ensemble des secteurs	Annexes non accolées : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage.

9.2.2.2. NC NM COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé

9.2.3. Nc_Nm_Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

9.2.3.1. NC NM PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les rampes d'accès aux stationnements ou aux garages dans la construction ne sont pas soumises à ces dispositions, ni les piscines.

Les exhaussement/affouillement sont autorisés à conditions qu'ils soient nécessaires au maintien/développement des destinations autorisées dans les zones

Les enrochements sont autorisés uniquement ceux nécessaires pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits. Des plantations couvrantes et durables doivent être prévues sur sa partie supérieure. Ils sont interdits en limites séparatives.

Les murs de soutènement sont autorisés à condition d'être nécessaires aux usages et de ne pas excéder une hauteur de 1,5m. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

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

9.2.3.2. NC NM ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de/d' :

- S'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue même pour les éléments de liaisons
- Etre placer dans le plan du toit (intégrés ou apposés avec une saillie de 10-15 cm max)
- Etre rassembler pour composer (sans dépasser l'emprise de la toiture) une forme régulière

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures doivent être en terrasses ou faible pente (inférieur à 40%). Les toitures à un seul pan sont interdites.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Les toitures végétalisées sont autorisées sur les bâtiments principaux à condition de :

- De végétalisée à hauteur de 70 % minimum de la surface projetée
- De présenter un minimum de 15 cm de terre végétalisée

Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Cas particuliers : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas des vérandas, leur aspect doit être en cohérence avec la construction principale : forme, couleur, aspect des matériaux.

9.2.3.3. NC NM ASPECT DES FAÇADES

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Ne sont pas admis : les styles et expressions folkloriques ou étrangères au lieu, les constructions en bois ronds (fustes) ou les systèmes en bois massif empilés, les bardages en PVC ou en matière composite.

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les ouvertures : Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

9.2.3.4. NC NM ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

9.2.3.5. NC NM NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Non réglementée.

9.2.4. Nc_Nm_Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

9.2.4.1. NC NM COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Non réglementée

9.2.4.2. NC NM AMENAGEMENT EXTERIEUR

Non réglementée

9.2.4.3. NC NM CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Les clôtures devront être respecter les principes suivants :

- Les murets et murs bahut sont interdits
- Elles pourront être doublés d'une haie qui devra être vive (autorisée dans les conditions prévues à l'article 671 du Code Civil) et composée d'essences locales.
- Les haies mono spécifiques sont proscrites

Tout dispositif occultant, non végétal, construit par exemple en maçonnerie, en bois, en toile ou tout autre matériau, est interdit.

Les ouvrages ne pourront excéder une hauteur totale de :

Nc	2 m
Nm	1,60 m

En zone Nc pour des raisons de sécurité les clôtures peuvent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Reconstruction d'une clôture existante : Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Ils doivent être composés d'un système à claire-voie dont le rapport « plein-vide » doit être présenté dans le cadre de la demande d'urbanisme. Tout dispositif occultant, construit par exemple en maçonnerie ou en bois, est interdit.

9.2.5. Nc_Nm_Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

9.2.5.1. NC_NM STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Nc	Nm
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération	
Autres occupation des sols	Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération	

9.2.5.2. NC NM STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Non réglementée

10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NL1, NL2 ET NE

10.1. NL1_NL2_NE _Destinations, usages et nature de l'occupation

10.1.1. NL1_NL2_NE _Destination des constructions et usage des sols

10.1.1.1. NL1 NL2 NE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous destination	NL1	NL2	NE
Habitatio n	Logement	✗	✗	✗
	Hébergement	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	? ¹		✗
	Hôtel	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	? ²		? ³
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✓	✗	✓
	Lieux de culte	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗
	Salle de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗

1 : Les constructions légères et installations liées et/ou nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil du public si elles présentent une vocation sportive, culturelle ou de loisirs sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol par zone, cette surface doit être en grande majorité dédiée à l'activité principale. Les annexes doivent être liées et secondaires par rapport à l'activité principale, elles ne peuvent pas fonctionner indépendamment. Les stationnements sont autorisés à condition d'être perméables.

2 : Les constructions légères et installations liées et/ou nécessaires aux équipements publics, notamment les équipements sportifs, culturels et de loisirs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les stationnements sont autorisés à condition d'être perméables.

3 : Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les stationnements sont autorisés à condition d'être perméables.

10.1.1.2. NL1 NL2 NE LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

	NL1	NL2	NE
Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone	✗	✗	✗
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	✗	? Uniquement ceux nécessaires à la pratique d'activités sportives nautiques de loisirs, sous réserve que les occupations et utilisations du sol soient compatibles avec la protection des nappes stratégiques du Genevois.	? Uniquement ceux nécessaires aux occupations et constructions autorisées dans la zone
Les carrières	✗	✗	✗
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	✗	✗	✗
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗	✗	✗
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	✗	✗	✗
Les parcs d'attraction	✗	? Les aires de jeux et installations légères de loisir sont admises sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et le paysage dans le lequel elles sont implantées	✗
Les ICPE soumise à déclaration, enregistrement, autorisation	✗	✗	✗
Les antennes de téléphonie mobile	✗	✗	✗
Les éoliennes	✗	✗	✗

10.1.1.3. NL1 NL2 NE LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les occupations existantes situées dans la présente zone du PLU pourront bénéficier :

- De la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- De l'extension, de la réalisation d'annexes, dans la limite des 1500 m² d'emprise au sol autorisée pour l'ensemble de chaque zone.

10.1.2. NI1_NI2_NE _Mixité sociale et fonctionnelle :

10.1.2.1. NL1 NL2 NE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé

10.1.2.2. NL1 NL2 NE MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

10.2. NL1_NL2_NE_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

10.2.1. NL1_NL2_NE_Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,00 m.

Implantations en limite du domaine public : Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Constructions nécessaires aux services publics : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Isolation extérieure ou panneaux solaires des constructions existantes : Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite : ils ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Cas particuliers : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reculs par rapport aux cours d'eau (ruisseau des Eaux Belles et Arve) : Toute construction ou aménagement (hormis ceux nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau) devront respecter un recul minimum de 10 m depuis les berges des dits cours d'eau.

10.2.1.1. NL1 NL2 NE IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique, existantes ou prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter :

Par rapport à l'autoroute (A40), en recul minimum de :

- 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 40 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206/RD2) hors agglomération, en recul minimum de :

- 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,

- 25 m de l'axe pour les autres constructions.

Par rapport aux routes départementales (RD1206 et RD2) en agglomération, en recul minimum de :

- 8 m de l'axe

Par rapport aux autres voies, emprises publique, voies communales et voies privées ouvertes au public un recul minimum de :

- 4 m de la limite
- Soit dans le même alignement d'une des constructions de gabarit comparable avec la future construction, sur les terrains limitrophes, sous réserve que cela participe à l'intérêt des lieux environnants et à la préservation du patrimoine architectural.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

Aménagement et extensions : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique :

- Les dépassements de toiture et les balcons sont autorisés à l'intérieur des marges de recul définies, dans la limite d'un mètre, s'il n'y a pas survol du domaine public.
- Les dépassements de toiture sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4 m 50 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1 m.

Portails : ils pourront s'implanter jusqu'en limite, toutefois la collectivité se réserve le droit de refuser cette possibilité en raison de l'insécurité de la situation.

Annexes : Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètres.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Pour les annexes non accolées à la construction principale
 - Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
 - La longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

En zone NL 2 : Les piscines doivent observer un retrait de 2 mètres minimum

10.2.1.2. NL1 NL2 NE IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4-2 qui s'appliquent pour les bâtiments et installations à implanter le long de ces chemins.

Nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ($D = H/2 \geq 4m$).

Les annexes :

Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage,
- La longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Il se mesure à partir du bord du bassin.

Espaces souterrains : Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5 mètres de la limite séparative. Sauf dans le cas où l'on s'appuierait sur une construction existante.

Les constructions existantes : L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas particuliers : Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

10.2.1.3. NL1 NL2 NE IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

10.2.2. NL1_ NL2_Ne_Volumétrie

10.2.2.1. NL1 NL2 NE HAUTEUR MAXIMUM

NL1	Pour les constructions admises , la hauteur ne doit pas dépasser 14 m
NL2	Pour les constructions admises , la hauteur ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> • 7 m maximum dans le cas de constructions closes et couvertes. • 14 m pour les constructions non closes et/ou non couvertes
NE	Pour les constructions admises : 4 mètres maximum.
Ensemble des secteurs	Annexes non accolées : la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage.

10.2.2.2. NL1 NL2 NE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

NL1	0,25
NL2	0,25
NE	Non règlementée

10.2.3. NL1_NL2 _NE_Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ce projet pourra n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à son intégration.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les éléments de type serres, tunnels, ne sont pas soumis aux règles ci-après. Toutefois, leur intégration dans l'environnement doit être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs.

10.2.3.1. NL1 NL2 NE PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Murs de soutènement : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur, Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

10.2.3.2. NL1 NL2 NE ASPECT DES TOITURES

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, hormis ceux constitutifs des panneaux solaires autorisés. Les panneaux solaires devront s'intégrer au plus près de la couleur de la toiture existante ou prévue.

Nouvelles constructions : Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes. Aussi, les toitures devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

Les toitures végétalisées doivent l'être à hauteur de 70 % au minimum et comporter un minimum de 15 cm de terre végétale.

Matériaux de couverture : Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes.

Modifications de constructions existantes : Les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers) doivent être respectés.

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels.

La pente du toit doit être celle de la toiture contiguë ou proche.

La toiture des extensions doit présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

Annexes : Les types de toiture autorisés sont :

- Forme : Un pan, deux pans ou quatre pans en cas d'emprise au sol inférieure à 6 m² ; Deux pans ou quatre pans en cas d'emprise au sol supérieure à 6 m².
- Pente : La pente de toiture doit s'approcher des pentes proches pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.
- Faîtage : le sens de faîtage devra respecter la majorité des toitures environnantes, et notamment celle de la construction principale.
- Couverture : La toiture des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- Lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée pour l'annexe.

Les vérandas, verrières doivent être intégrés dans le volume du bâtiment et doivent respecter les pentes de toit.

Panneaux solaires :

- Ils sont admis s'ils sont placés dans le plan du toit (intégrés ou apposés avec une saillie de 10-15cm maximum) et rassemblés pour composer sans dépasser l'emprise de la toiture une forme régulière, le cas échéant avec les fenêtres de toit.
- Les éléments de liaison et les panneaux eux-mêmes devront être dans une teinte similaire.

Cas particuliers : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

Dans le cas des vérandas, leur aspect doit être en cohérence avec la construction principale : forme, couleur, aspect des matériaux.

10.2.3.3. NL1 NL2 NE ASPECT DES FAÇADES

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Toute extension qui dénature la cohérence du bâtiment d'origine ne sera pas admise.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades

Enduit et matériaux : Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Ne sont pas admis : les styles et expressions folkloriques ou étrangères au lieu, les constructions en bois ronds (fustes) ou les systèmes en bois massif empilés, les bardages en PVC ou en matière composite.

Teintes : Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Ne sont pas admis : les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie), le blanc pur.

Les ouvertures : Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

10.2.3.4. NL1 NL2 NE ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Citernes : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Panneaux solaires : L'implantation des panneaux solaires au sol et en façade est proscrite. Leur couleur doit être proche de la couleur de la toiture.

Gaines de cheminées : Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

10.2.3.5. NL1 NL2 NE NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Non réglementée

10.2.4. **NL1_NL2_NE Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Pour les essences végétales, tout pétitionnaire est tenu de se référer à la liste annexée au présent règlement. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

10.2.4.1. NL1 NL2 NC COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES

Non réglementée

10.2.4.2. NL1 NL2 NC AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, hors espaces de pleine-terre et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

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

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

10.2.4.3. NL1 NL2 NE CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires, les abords ouverts sont à privilégier.

Ne pas gêner la circulation publique : L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Présenter une unité de traitement : Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Les clôtures devront être respecter les principes suivants :

- Elles devront être de type agricole à base de fil métallique
- Les murets et murs bahut sont interdits
- Elles pourront être doublés d'une haie qui devra être vive (autorisée dans les conditions prévues à l'article 671 du Code Civil) et composée d'essences locales.
- Les haies mono spécifiques sont proscrites

Tout dispositif occultant, non végétal, construit par exemple en maçonnerie, en bois, en toile ou tout autre matériau, est interdit.

Les ouvrages ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 m.

Clôtures le long du domaine public : Le long du domaine public, les clôtures nouvelles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

Poursuite d'une clôture existante : Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira, dans la mesure du possible, de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Reconstruction d'une clôture existante : Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Portails :

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Ils doivent être composés d'un système à claire-voie dont le rapport « plein-vide » doit être présenté dans le cadre de la demande d'urbanisme. Tout dispositif occultant, construit par exemple en maçonnerie ou en bois, est interdit.

10.2.5. NL1_NL2_NE Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

10.2.5.1. NL1 NL2 NE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Généralités :

La place standard des véhicules automobiles particuliers et utilitaires doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs ou clients.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	NL1	NL2	NE
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération		
	Équipements sportifs	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération		
	Autres équipements recevant du public			Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

	NL1	NL2	NE
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables			Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Les parcs d'attraction		Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération	

10.2.5.2. NL1 NL2 NE STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES

Non concernée