

Approbation du PLU le
14/06/2017 Mise à jour n°1 par
arrêté municipal du 27/03/2018

Mise à jour n°2 par arrêté
municipal du 27/07/2021

Mise à jour n°3 par arrêté
municipal du 01/03/2022

Révision allégée n°1 approuvée
par DCM le 18/04/2019

Modification n°2 approuvée par
DCM du 21/07/2022

Modification n°1 approuvée par
DCM du 19/10/2023

Modification n°3 approuvée par
le DCM du 19/12/2025



4.1 / RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE

Vu et certifié
conforme

Chapitre 1	5
DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	22
ZONE UC.....	24
ZONE UCG.....	41
ZONE UCH.....	52
ZONE UCP.....	65
ZONE U1.....	80
ZONE U2.....	93
ZONE U3.....	106
ZONE U4.....	119
ZONE UE.....	130
ZONE UEr	137
ZONE UV	153
ZONE UXa.....	167
ZONE UXac	177
ZONE UXb	192
ZONE UXc.....	203
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)	216
ZONE 1AUx.....	218
ZONE 2AUe	230
ZONE 2AUh	233
ZONE 2AUx.....	237
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	241
ZONE A.....	243
ZONE Ag.....	254
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	268

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

PRÉAMBULE

En application de l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après «CU»), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Julien-en-Genevois comporte un règlement qui contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9. D'après l'article R.151-10, «le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents».

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement du PLU (pièce n°4) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Julien-en-Genevois.

CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLU, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable...).

Le règlement comprend indissociablement :

- le règlement écrit, présent document (pièce n°4.1 du dossier de PLU)
- le règlement graphique (pièce n°4.2).

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent ou se complètent.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des règles d'ordre public qui s'appliquent cumulativement aux dispositions du PLU.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R.111-27 : « 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 ».

Plusieurs dispositions prévalent sur les règles du Plan Local d'Urbanisme :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol qui sont reportées en annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- les prescriptions imposées par des législations et réglementations indépendantes. Parmi lesquelles, demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace.

En matière de réglementation relative aux vestiges archéologiques, demeurent applicables les dispositions ci-après :

- l'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,

ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas prévus par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-4 dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'article L.152-5 dispose que l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, les permis d'aménager ou les déclarations préalables peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A l'exception des cas prévus précédemment, seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées. Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS & MODALITÉS D'APPLICATION

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme comporte plusieurs termes techniques et juridiques dont les définitions sont apportées ci-après :

Annexe = Construction secondaire située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son usage est connexe à la construction principale,
- elle apporte un complément de fonctionnalités à la construction principale,
- sa surface est réduite par rapport à la construction principale.

Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les préaux, les abris et garages pour véhicules et vélos, les car-ports, les locaux poubelles.

Acrotère = Élément de façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou le garde-corps plein ou à claire-voie.

Attique = Etage(s) au sommet d'une construction plus étroit(s) que les étages inférieurs et en retrait de façade.

Bâtiment = Construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Cave = Local situé en sous-sol ou semi-enterré, dans les parties communes d'un bâtiment, et voué au stockage de provisions ou de matériels (surface de 4m² minimum).

Cellier = Local, indépendant d'un logement, situé dans les parties communes, en RDC ou en étage d'un bâtiment et voué au stockage de provisions ou de matériels (surface de 4m² minimum).

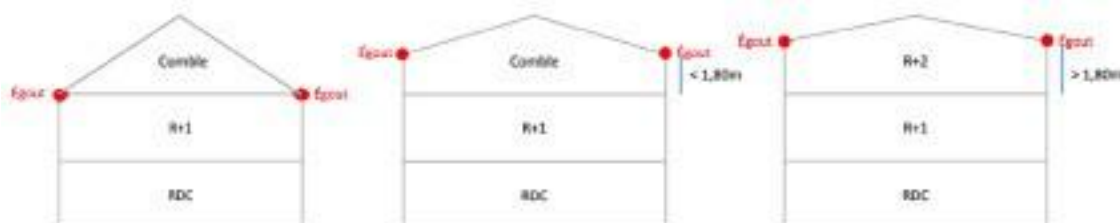
Coefficient d'Emprise au Sol (CES) = Rapport entre l'ensemble des surfaces d'emprise au sol bâtie et la superficie globale de la parcelle. Le CES s'exprime sous la forme d'un ratio.

Construction = Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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

Construction principale (ou bâtiment principal) = Toute construction dont la destination est considérée comme dominante sur une parcelle.

Comble = Espace défini par une charpente en vue de soutenir la couverture d'un bâtiment. Le comble se positionne au-dessus d'un égoût de toit. Toute surface dont la hauteur est inférieure à 1,80 m comptée entre le niveau de plancher et l'égoût du toit est considérée comme un comble. Toute surface dont la hauteur est supérieure à 1,80 m comptée entre le niveau de plancher et



l'égoût du toit est considérée comme un étage.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) = Rapport entre l'ensemble cumulé des surfaces éco-aménageables et la superficie globale de la parcelle. Le CBS s'exprime sous la forme d'un ratio ou d'un pourcentage.

La surface éco-aménageable correspond à une surface horizontale (au sol), verticale (murs), inclinée (toiture) ou intégrée (balcon ou loggia végétalisée) présentant un degré d'équivalence avec une surface en « pleine terre ». Les ratios d'équivalence entre une surface éco-aménageable et la pleine terre sont les suivants :



Pleine Terre - Ratio d'équivalence = 1,0

Surface en terre naturelle et dépourvu d'ouvrages ou d'infrastructures en sous-sol, permettant le développement de la flore et de la faune.



Espace vert profond - Ratio d'équivalence à la pleine terre = 0,7

Surface de terre végétale d'une profondeur minimale de 0,80 mètres.



Espace vert sur dalle ou sur balcon - Ratio d'équivalence à la pleine terre = 0,5

Surface de terre végétale d'une profondeur comprise entre 0,30 et 0,80 mètres



Surface semi-ouverte - Ratio d'équivalence à la pleine terre = 0,4

Revêtement perméable à l'air et à l'eau comprenant de la végétation herbacée ou arbustive



Surface semi-perméable - Ratio d'équivalence à la pleine terre = 0,3

Revêtement perméable à l'air et à l'eau sans végétation (clinker, dallage mosaïque, couche de gravier, sable)



Surface imperméable - Ratio d'équivalence à la pleine terre = 0,0

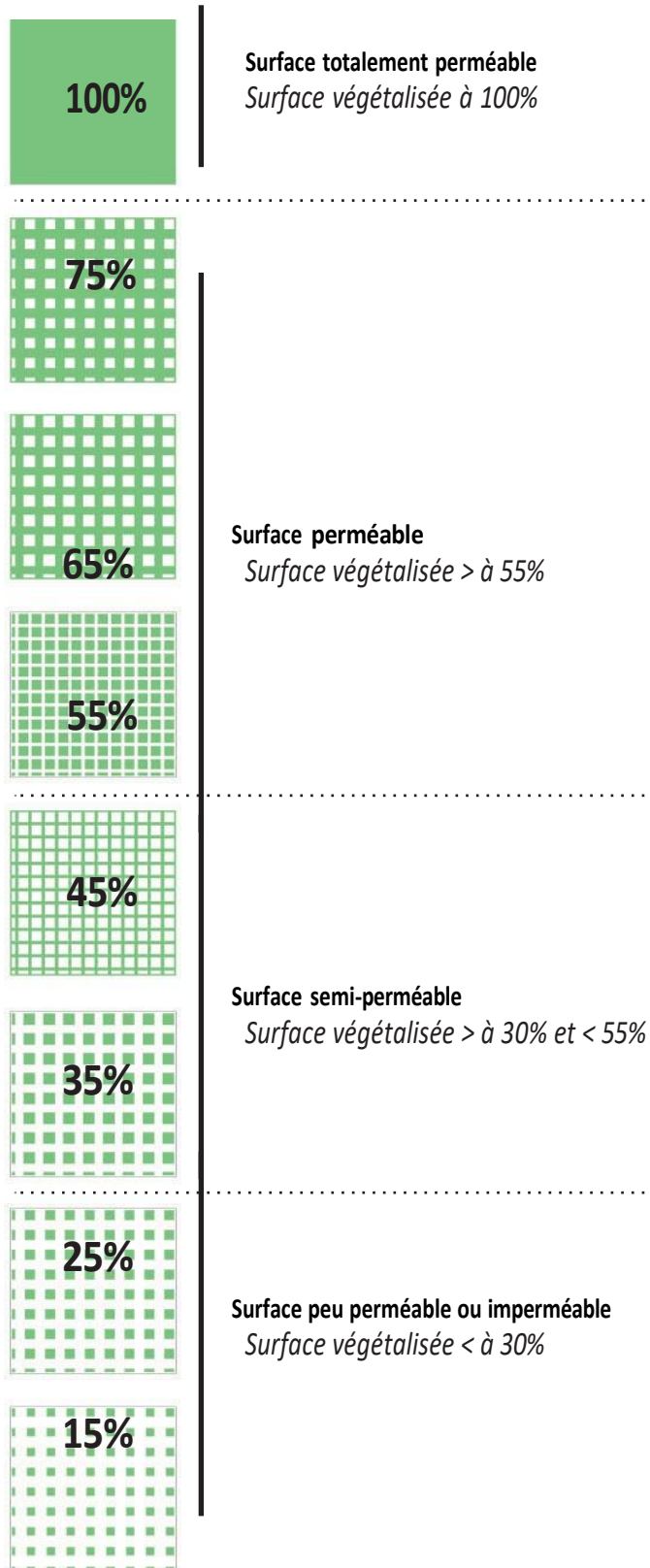
Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage avec une couche

de mortier)

Modalités d'application : Si un CBS ou un ratio de surface éco-aménageable de 15% est fixé pour une parcelle de 1000m², le projet doit intégrer 150m² de pleine terre ou une surface équivalente éco-aménageable soit :

- 214m² d'espace vert profond (150m² / 0,7)
 - 300m² d'espace vert sur dalle (150m² / 0,5)
 - 300m² de surface semi-ouverte (150m² / 0,4)
 - 500m² de surface semi-perméable (150m² / 0,3).
-

Pour les parkings, les surfaces perméables, semi-perméables (exemple : evergreen, joints enherbés...) ou imperméables s'apprécient également en fonction de la quantité d'espace végétalisé rapportée au m² :



Déchets inertes = Déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique importante. Les déchets inertes ne se décomposent pas, ne brûlent pas et ne produisent aucune autre réaction physique ou chimique, ne sont pas biodégradables et ne détériorent pas d'autres matières avec lesquelles ils entrent en contact, d'une manière susceptible d'entraîner une pollution de l'environnement ou de nuire à la santé humaine. La production totale de lixiviats et la teneur des déchets en polluants ainsi que l'écotoxicité des lixiviats doivent être négligeables et, en particulier, ne doivent pas porter atteinte à la qualité des eaux de surface et/ou des eaux souterraines.

Destination des constructions = « Ce pour quoi une construction a été conçue, réalisée ou transformée ». Elle correspond à une catégorie listée par le Code de l'Urbanisme :

- habitation,
- commerce et activités de service,
- exploitation agricole et forestière,
- services publics et équipements d'intérêt collectif,
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Emplacement réservé = Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

Emprise au sol = Projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les annexes sont intégrées dans le calcul de l'emprise au sol bâtie. Sont ainsi considérés comme générant de l'emprise au sol : les constructions non closes (hangar, abri, préau), les garages et carports, les loggias et balcons ; les terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme surélevée de plus de 60cm par rapport au sol naturel, les piscines.

Energie renouvelable (EnR) = Source d'énergie dont le renouvellement naturel est suffisamment rapide pour qu'elle puisse être considérée comme inépuisable à l'échelle du temps humain. Elle provient de phénomènes naturels cycliques ou constants. Les énergies renouvelables comprennent notamment la biomasse traditionnelle (bois, déchets organiques), la géothermie, le solaire (photovoltaïque et thermique), l'hydroélectricité, l'éolien, le biogaz.

Équipement public = Sont notamment considérés comme équipement public, selon l'article R151-28 du code de l'urbanisme, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte, les autres équipements recevant du public.

Espaces boisés classés (EBC) = Boisements existants ou à créer dont le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les EBC sont régis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Exhaussement = Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension = Partie nouvelle d'une construction venant en prolongement d'un bâtiment existant et ayant la même fonction ou destination. L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut-être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction principale.

L'extension se caractérise par sa contiguïté avec la construction principale. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade = Faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Faîtage = Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Hauteur = Elévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

Implantation = Positionnement d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage sur une parcelle. L'application des règles d'implantation (par rapport aux voies ou aux limites séparatives) se mesure à compter du nu extérieur du mur de façade, sans tenir compte des éléments de débords éventuels (débords de toitures, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie) à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
 - leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
 - leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques.
- Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

Limites séparatives = Limites entre propriétés voisines.

Logement en accession sociale = Logement acquis comme résidence principale par un ménage bénéficiant de revenus modestes. Ces types de logement ont un prix réglementé par l'Etat (inférieur de 25% au prix moyen des logements libres sur le marché). Sont considérés comme des logements en accession sociale les logements rentrant dans le champ du BRS (Bail Réel Solidaire).

Le BRS est un bail de longue durée séparant temporairement la propriété du foncier et celle du bâti. En cas de revente, le prix est limité afin d'éviter toute spéculation. Le propriétaire du sol demeure un organisme de foncier solidaire (OFS).

Un logement social = logement construit avec le soutien financier de l'État et soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions spécifiques définies au Code de la Construction et de l'Habitation. Les loyers et prix de vente sont réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales. Les logements sociaux comprennent les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale à la propriété.

Logement locatif social = Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Mur de soutènement = ouvrage vertical (quelle que soit sa technique constructive : maçonnerie en pierres, béton...) visant à contenir des terres sur une surface réduite. Un mur de soutènement peut répondre à de multiples besoins (préservation des routes et chemins des éboulements et glissements de terrain, structuration de berges de ruisseau, soubassement aux fondations d'édifice, maintien de terres agricoles ou de jardins d'agrément...).

Un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre par rapport au Terrain Naturel (TN) et se positionne obligatoirement sous le TN. Il n'inclut pas la clôture.

Plateforme = Surface d'une route comprenant la chaussée, les accotements, les trottoirs et les terre-pleins, hors fossés et talus.

Pleine terre = Espace libre non bâti ou non artificialisé ni en surface ni en sous-sol et dépourvu de tout ouvrage souterrain, aménagé sous la forme de pelouse ou de plantation.

Recul = Distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou d'un alignement. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites par rapport au nu extérieur des façades sans tenir compte des éléments en saillie (corniche, bandeau, balcon, oriel...) sauf si ces derniers ont une largeur supérieure à 1,00 mètre. Le recul représente l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies. Toutes les voies et emprises publiques sont à considérer. En cas de difficulté technique, seule la voie d'accès principale au terrain constituera la référence de recul.

Dès lors qu'un recul imposé est porté au règlement graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite.

Retrait = Distance séparant tout point de la construction des limites séparatives ou d'une construction existante. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites par rapport au nu extérieur des façades sans tenir compte des éléments en saillie (corniche, bandeau, balcon, oriel...) sauf si ces derniers ont une largeur supérieure à 1,00 mètre.

Réhabilitation = Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Résidence démontable ou mobile = Habitation sans fondation, transportable ou démontable facilement de manière à ce que son implantation soit réversible (exemple : mobil homes, caravane, yourte, tipis, roulotte, micromaison mobile).

Rez-de-chaussée surélevé (RDCS) = Partie d'une construction dont le plancher se positionne à une altimétrie supérieure par rapport au niveau du terrain naturel. Le RDCS prend en compte la déclivité du terrain. La notion de RDCS vise à assurer la bonne intégration de la construction dans la topographie locale au regard de l'environnement urbain et paysager immédiat, et des enjeux d'inondabilité.

Sol ou terrain naturel = Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Voie = Tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et affecté à plusieurs modes de déplacement (automobile, piéton, vélo...). Il comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi que les accotements latéraux, trottoirs et emprises réservées au passage de piétons et de cyclistes. Les voies, au sens de cette définition, comprennent les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique des véhicules motorisés.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal. Pour son application, le territoire est divisé en 4 grandes zones, elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-secteurs :

- **des zones urbaines (zones U),**
 - zones UC = zones urbaines «centre-ville élargi», de forte densité et de mixité urbaine renforcée
 - zones UCg = zones urbaines «centre-ville élargi» - quartier gare
 - zones UCh = zones urbaines «centre-ville élargi» - entrée de ville
 - zones UCp = zones urbaines «centre-ville élargi», de forte densité présentant un caractère patrimonial
 - zones U1 = zones urbaines à vocation d'habitat de forte densité en périphérie immédiate du centre
 - zones U2 = zones urbaines à vocation d'habitat de moyenne densité
 - zones U3 = zones urbaines à vocation d'habitat de faible densité
 - zones U4 = zones urbaines à vocation d'habitat à densité maîtrisée et présentant un caractère patrimonial
 - zones UE = zones urbaines à vocation d'équipements publics
 - zones UEr = zones urbaines spécialisées réservées au domaine autoroutier
 - zones Uv = zones urbaines dédiées aux espaces verts et paysagers
 - zones UXa = zones urbaines économiques à dominante artisanale et industrielle
 - zones UXac = zones urbaines économiques à dominante artisanale et commerciale
 - zones UXb = zones urbaines économiques à dominante tertiaire et haute technologie
 - zones UXc = zones urbaines économiques à dominante commerciale
- **des zones d'urbanisation future (zones AU),**
 - zones 1AUx = zones d'urbanisation future à court terme à vocation économique
 - zones 2AUe = zones d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation d'équipements publics
 - zones 2AUh = zones d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation d'habitat
 - zones 2AUx = zones d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation économique
- **des zones agricoles (zones A)**
 - zones A = zones agricoles
 - zones Ag = zones agricoles dédiées à l'implantation d'ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes)
- **des zones naturelles et forestières (zones N).**
 - zones N = zones naturelles

Le règlement comprend en outre :

- des dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2),
- des dispositions spécifiques à chaque zone du territoire (chapitre 3 : Zones U, chapitre 4 : zones A, chapitre 5 : zones N).

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Le règlement comporte des dispositions communes à toutes les zones. Celles-ci correspondent à des prescriptions spécifiques repérées au règlement graphique et couvrant des secteurs déterminés. Ces prescriptions sont de plusieurs natures :

PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

(ARTICLE L.113-1 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les secteurs EBC :

- les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...). Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. Des arbres isolés peuvent être protégés en tant qu'espace boisé classé ponctuel. Dans ce cas, la protection instituée correspond à la surface au sol couverte par le houppier c'est-à-dire l'ensemble des parties aériennes de l'arbre, incluant branches, rameaux et feuillage.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS

(ARTICLE R.151-43 5° CODE DE L'URBANISME)

Les espaces végétalisés au règlement graphique sont protégés et à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU). L'abattage d'arbres fruitiers inscrits en espace vert protégé est interdit sauf si cela est justifié par l'état sanitaire des arbres concernés. Toute suppression d'un arbre doit être compensée sur la parcelle par une plantation d'essence et de port similaire.

Dans les secteurs délimités, aucune construction, ouvrage, installation ou aménagement ne peut être réalisé sauf pour des raisons liées à la valorisation écologique ou paysagère du secteur, ou à la prévention des risques naturels.

HAIES PROTÉGÉES

(ARTICLE L.151-23 CODE DE L'URBANISME)

Les alignements d'arbres, les haies, les boisements linéaires identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 sont protégés et à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

Pour les haies arborées, toute coupe d'arbres existants nécessaires pour des raisons sanitaires devra faire l'objet de replantation d'un même nombre d'arbres.

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES PROTÉGÉS ET ZONES HUMIDES PROTÉGÉES

(ARTICLE R.151-43 4° CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction ou extension de bâti existant, tout recouvrement du sol par des matériaux imperméables, tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit sauf s'ils visent à la prévention des risques naturels, à la gestion des eaux pluviales ou à la restauration de corridors écologiques.

Par ailleurs, tout dispositif de mobilier urbain de type éclairage public ou privé est interdit.

Les constructions, installations ou ouvrages prévues au sein de STECAL sont autorisés s'ils respectent les orientations définies dans l'OAP thématique «environnement et paysage».

SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

(ARTICLE L.151-23 CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, aucune construction, ouvrage, installation ou aménagement ne peut être réalisé sauf s'ils participent à la valorisation écologique ou paysagère du secteur, ou à la prévention des risques naturels. En zone Ag, les aménagements et modulation de sols sont autorisés s'ils participent à terme à un renforcement des qualités écologiques du site.

SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER

(ARTICLE L.151-19 CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, aucune construction, ouvrage, installation ou aménagement ne peut être réalisé sauf s'ils participent à la valorisation écologique ou paysagère du secteur, ou à la prévention des risques naturels. En zone Ag, les aménagements et modulation de sols sont autorisés s'ils participent à terme à un renforcement des qualités paysagères du site.

ARBRES PONCTUELS REMARQUABLES

(ARTICLE L.151-19° CU)

Sont interdits les constructions, les recouvrements du sol par un matériau imperméable et les remblais dans un rayon de 2 mètres à compter du houppier de l'arbre (c'est-à-dire l'ensemble des parties aériennes de l'arbre, incluant branches, rameaux et feuillage).

L'abattage d'arbre est interdit sauf justification liée à des considérations sanitaires ou de sécurité publique. L'abattage est soumis à déclaration préalable.

SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

(ARTICLE L.151-15 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements sociaux (locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété) doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession construction, divisions foncières (primaires ou autres) qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.

Quatre secteurs de mixité sociale sont délimités :

- les secteurs de mixité sociale LS1,
- les secteurs de mixité sociale LS2,
- les secteurs de mixité sociale LS3,

Dans les secteurs LS1 (globalité des zones U et AU), toute opération d'habitat composée d'au moins 4 logements et / ou d'au moins 300 m² de surface de plancher (en neuf ou après extension), doit comprendre :

- 40% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement social,
- dont 30% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement locatif social.

Dans les secteurs LS2 (quartier gare - zone UCg), toute opération d'aménagement doit intégrer :

- 40% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement social,
- dont 35% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement locatif social.

Dans les secteurs LS3 (quartier Perly - zone UCh), toute opération d'aménagement doit intégrer :

- 35% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement social,
- dont 25% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement locatif social.

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements (exemple : 12,4 logements conduisent à la réalisation de 13 logements).

SECTEURS DE TAILLE MINIMUM DES LOGEMENTS

(ARTICLE L.151-14 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels il fixe une proportion de logements d'une taille minimale.

Deux secteurs de taille minimum de logements sont délimités (STL) :

- dans les STL1, toute opération de réhabilitation ou d'extension de bâtiment existant générant la création de 2 logements ou plus doit comporter a minima 65% de logements de Type 3 ou plus.
- dans les STL2, toute opération comportant 4 logements ou plus doit comporter entre 55% et 65% de logements de Type 3 ou plus.

LINÉAIRE DE PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 CODE DE L'URBANISME)

Le long des linéaires délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des constructions nouvelles doivent obligatoirement être affectés aux activités ou occupations des sols suivantes :

- commerce de détail,
- restauration,
- artisanat
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

Les rez-de-chaussée des constructions existantes affectés aux activités ou occupations des sols susmentionnées ne peuvent changer de destination.

PRESCRIPTIONS DE PRESERVATION DU BATI

BÂTI PATRIMONIAL PROTÉGÉ (ARTICLE L.151-19 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les bâtiments à préserver, repérés en tant que patrimoine d'intérêt local.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur des constructions ou leurs abords doivent respecter les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique « Patrimoine » et sont soumises à déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

- La démolition totale de bâti présentant un intérêt patrimonial n'est pas autorisée.
- La démolition partielle de bâti est soumise à permis de démolir. La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la restitution de formes ou de caractéristiques architecturales remarquables, ou si la vétusté ou l'insalubrité du bâti est avérée.

Les réhabilitations, extensions et surélévations de bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 C.U. doivent suivre les orientations définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Patrimoine » et notamment les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Les extensions de bâti existant sont autorisées dans la limite de 20% du volume existant et de 50 m² de SDP. Les murs pleins existants clôturant une parcelle doivent être maintenus.

SECTEURS DE PRÉSERVATION ARCHITECTURALE OU PATRIMONIALE (ARTICLE L.151-19 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des secteurs incluant les éléments bâtis à préserver, repérés en tant que patrimoine d'intérêt local.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur des constructions ou leurs abords doivent respecter les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique « Patrimoine » et sont soumises à déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

Les constructions neuves doivent :

- participer à la préservation de l'ambiance rurale des lieux,
 - s'inspirer des lieux et de l'architecture environnante, sans pour autant copier ni exclure l'expression d'éléments de modernité.
- Les murs en pierre existants doivent être maintenus. Seuls un percement lié à l'accès direct à la construction est autorisé dans la limite d'un accès de 3 mètres maximum.

PRESCRIPTIONS DE MISE EN OEUVRE DE PROJETS

SECTEURS SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(ARTICLE R.151-6 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique délimite des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles doivent être conformes aux dispositions du règlement de la zone dans laquelle elles s'implantent et être compatibles avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui les concernent. Les prescriptions d'aménagement et de construction sont définies dans la pièce n°3 du PLU (OAP).

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

(ARTICLES L.151-41 1° ET 2° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre des articles L.151-41-1° et 2° du Code de l'Urbanisme des «emplacements réservés» (E.R.). Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L.152-2 et suivant du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction, installation, ouvrage ou aménagement contraire à la vocation de l'emplacement réservé est interdit.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du CU.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Les Emplacements Réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 1° et 2° du Code de l'Urbanisme ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), l'aménagement d'espaces publics ou de parkings collectifs, la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

ITINÉRAIRES PÉDESTRES OU CYCLABLES À CONSERVER

(ARTICLE L.151-18 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme les sentiers piétonniers, voies et itinéraires pour les modes de déplacements doux (pédestres, équestres et cyclables) à conserver sur tout le territoire. Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut conduire à la suppression du tracé ou de l'emprise de l'itinéraire à conserver.

MARGE DE RECULEMENT

(ARTICLE R.151-39 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme une ligne d'implantation bâtie. Pour les linéaires concernés, toute construction doit s'implanter en recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD18, RD1201 et RD1206,
- 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD34 et RD37.

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)

(ARTICLE L.151-13 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement délimite au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées). Les règles spécifiques applicables aux STECAL sont définies dans les règles de chaque zone.

BÂTIMENTS AGRICOLES

(ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL)

Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles. Ces bâtiments répondent à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics (voiries et réseaux techniques) sont existants ou en cours de réalisation et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions futures à implanter.

Les **zones urbaines** comprennent 16 **sous-zones** :

- zones Uc = zones urbaines «centre-ville élargi», de forte densité et de mixité urbaine renforcée
 - Sous-secteur UCa : zone urbaine destinée à accueillir une résidence sociale, une résidence mobilité et du logement social, visant à renforcer les capacités d'accueil en matière de logement et d'hébergement.
- Azones UCg = zones urbaines «centre-ville élargi» - quartier gare
- zones UCh = zones urbaines «centre-ville élargi» - entrée de ville
- zones Ucp = zones urbaines «centre-ville élargi», de forte densité et de mixité urbaine renforcée présentant un caractère patrimonial
- zones U1 = zones urbaines à vocation d'habitat de forte densité en périphérie immédiate du centre
- zones U2 = zones urbaines à vocation d'habitat de moyenne densité
- zones U3 = zones urbaines à vocation d'habitat de faible densité
- zones U4 = zones urbaines à vocation d'habitat à densité maîtrisée et présentant un caractère patrimonial
- zones UE = zones urbaines à vocation d'équipements publics
- zones UEr = zones urbaines spécialisées réservées au domaine autoroutier
- zones Uv = zones urbaines dédiées aux espaces verts et paysagers
- zones UXa = zones urbaines économiques à dominante artisanale et industrielle
- zones UXac = zones urbaines économiques à dominante artisanale et commerciale
- zones UXb = zones urbaines économiques à dominante tertiaire et haute technologie
- zones UXc = zones urbaines économiques à dominante commerciale

ZONE UC

ZONE URBAINE «CENTRE-VILLE ÉLARGI» DE FORTE DENSITÉ ET DE MIXITÉ URBAINE RENFORCÉE

Lès secteurs UC correspondent au centre-ville historique et actuel de Saint-Julien-en-Genevois, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

La zone UC est déclinée en plusieurs sous-zonages :

- UCG, correspondant au quartier de la gare ;
- UCH correspondant aux zones urbaines d'entrée de ville ;
- UCP, correspondant aux zones urbaines de forte densité et de mixité urbaine renforcée présentant un caractère patrimonial
- La zone UC identifie également un sous-secteur UCa visant à renforcer les capacités d'accueil de résidence sociale, résidence mobilité et logement social , visant à renforcer les capacités d'accueil en matière de logement et d'hébergement.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale. Une seconde annexe est autorisée si celle-ci est à usage de stationnement.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal si le fonctionnement et la fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité et à la salubrité publique.

Les projets de construction comprenant 12 logements ou plus doivent intégrer :

- un espace commun en rez-de-chaussée représentant 20 m² minimum de surface de plancher s'il est intégré dans un bâtiment ou 40m² minimum si l'espace commun est mutualisé entre plusieurs bâtiments d'une même opération. Cet espace doit être accessible à tous et ne peut être considéré comme un espace de stockage ou de stationnement des véhicules, vélos, poussettes.
- un cellier ou une cave affecté à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher.

UC - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réhabilitation ou la rénovation d'un bâtiment existant n'est possible que si celui est desservi par une voie dont la largeur de chaussée est supérieure ou égale à 3,5 mètres.

La réalisation d'une nouvelle construction n'est possible que si celle-ci est desservie par une voie dont la largeur de plateforme est supérieure à 6 mètres.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet, des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m.

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

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement. Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales indépendant des dispositifs de rétention des eaux. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture correspond à un volume équivalent de 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes.

Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UC.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
- leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques. Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs présentant un front bâti continu, les constructions peuvent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres maximum d'une limite séparative latérale.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- une construction couvrant plusieurs parcelles contiguës à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune. Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres minimum.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Les équipements publics peuvent s'implanter jusqu'en limite(s) séparative(s).

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction principale doit s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum en tout point d'une autre construction principale située sur la même propriété.

Les équipements publics peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 2 m en tout point d'une autre construction

principale située sur une même propriété.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

En zone UC, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,45.

En sous-secteur UCa, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,60

Les règles d'emprise au sol ne concernent pas les équipements publics.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

Les règles de hauteur ne concernent pas les équipements publics.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder RDC + 4 niveaux + Comble ou Attique, ou RDC + 3 niveaux + 2 attiques.

La hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

La hauteur des constructions situées en limite d'une zone U adjacente doit être au plus égale à la hauteur réglementée dans la zone U adjacente sur une profondeur de 20 mètres à compter des limites de zone.

En cas de Rez-de-Chaussée Surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce niveau ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant. Cette règle ne s'applique pas aux terrains présentant une pente supérieure à 15%.



La hauteur de la dalle finie du RDC ne pourra se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des équipements publics
- des logements développés en duplex ou présentant une mezzanine.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

Sur les terrains dont la pente (terrain naturel) excède 15% :

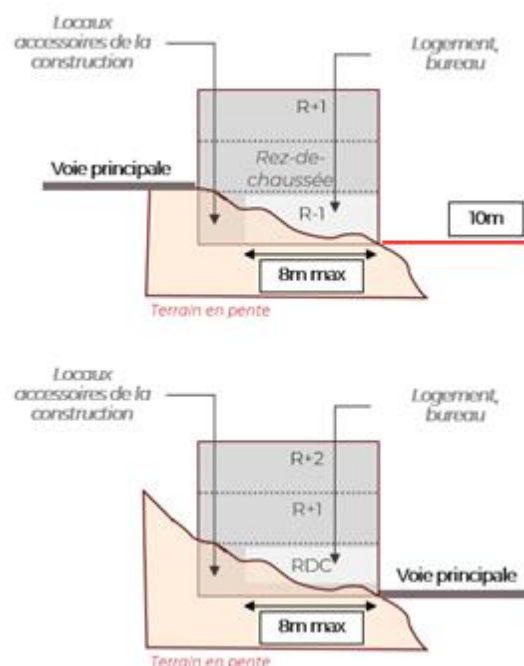
Il est possible de réaliser un niveau de construction supplémentaire sous le niveau du rez-de-chaussée, en plus d'éventuels locaux accessoires (y compris places de stationnement), sans que la profondeur de ce niveau ne dépasse 8 mètres mesurés depuis le nu général de la façade située en aval ;

Les constructions implantées devront être conçues de manière à :

- implanter les locaux principaux (tels que les logements, bureaux ou autres espaces à vivre) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain, afin d'assurer un éclairage naturel direct et une ventilation naturelle efficace. Le terrain ne devra pas comporter de talus sur au moins 10 mètres du bâtiment susceptible de nuire à la luminosité du niveau ainsi créé ;
- réserver la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente aux locaux secondaires ou accessoires (tels que locaux techniques, caves, espaces de stockage ou stationnements).

Dans le cas visé ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'article UC.10, s'entend sur rue.

Lorsque la construction n'est accessible que par une voie située en aval, la hauteur maximale est également appréciée sur rue, le niveau le plus bas étant alors considéré comme le rez-de-chaussée.



ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments concernés par la charte de colorimétrie devront respecter les teintes prévues dans cette charte jointe en annexe 1 du règlement.

Toute opération doit participer à la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les équipements publics.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

Pour les constructions nouvelles, les logements localisés en RDC devront être soit :

- traversants ou bi-orientés,

- conçus sous la forme de duplex,
- disposés sur un RDC surélevé limitant les regards directs depuis l'espace public.

La surface du niveau attique d'une construction calculée au nu extérieur des murs doit être comprise entre 40 et 60% de l'emprise au sol du niveau immédiatement inférieur. Le retrait de l'attique par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...)

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les terrains dont la pente excède 15%.
- les implantations en limite du domaine public.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

La fermeture de balcons ou terrasses en loggias des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné et fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

• **Forme et volume des toitures**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Cette règle ne s'applique pas au cas suivants :

- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées. Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences. Les toitures terrasses non végétalisées, accessibles ou non, ne peuvent être supérieures à 30% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

• **Matériaux de couverture des toitures**

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

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

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

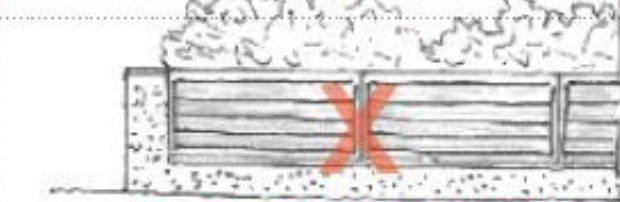
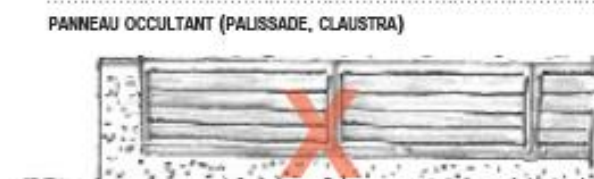
11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les murs-bahut surmontés d'un dispositif opaque (palissade, claustra) si le terrain se positionne dans un secteur affecté par le bruit et identifié en annexe du PLU.



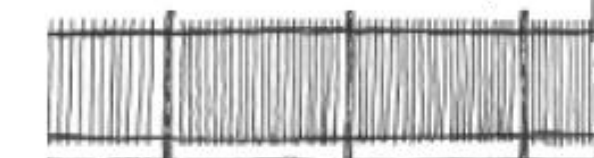
SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)

SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

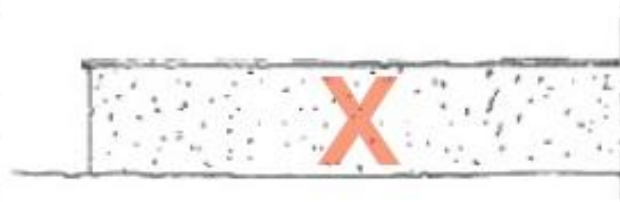


CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES

HAIES MONOSPÉCIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.
- L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40 cm maximum.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

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

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

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement ne concernent pas les équipements publics.

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

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière						
Habitation	Logement	Opérations 1 ou 2 logements	2,0 places / logement		1 pl. / lgt (T1-T2) 2 pl. / lgt (T3 ou plus) + 1 pl. extérieure pour 8 lgt	1 place minimum par tranche de 8 logements	5% du nombre total de places de stationnement
		Opérations > 2 logements	1,5 places / logement	1 place pour 5 logements			
	Hébergement		0,5 place / chambre	1 place pour 10 chambres	1 place pour 2 chambres		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Équipements d'intérêt collectif et service	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne Bureau Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

• Stationnement des véhicules automobiles

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%. Les emplacements de parking fermés, de type box, sont interdits. Toutes les places de stationnement extérieures doivent être non privatisées et être marquées comme places visiteurs. Les places visiteurs intégrées à la construction doivent être directement accessibles par les visiteurs.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, toutes les places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction.

Les places de stationnement double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur ne comptent que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de place exigée pour une opération de plus de 2 logements.

Les cheminements piétons devront être identifiés et sécurisés par du marquage au sol. Chaque place de stationnement devra disposer d'un point de branchement électrique.

• Stationnement des deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être réalisé dans des locaux adaptés et faire l'objet d'un marquage spécifique.

• Stationnement des deux-roues non motorisés

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les résidents devra être assuré en suivant les caractéristiques de la grille ci-contre et devra se positionner dans un local spécifique, fermé et facile d'accès, au RDC de chaque construction ou en rez de jardin. Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les visiteurs doivent être situés sur des emplacements extérieurs au bâtiment, en limite du domaine public, à raison d'un emplacement pour 8 logements. Ces places doivent être équipées :

- d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations,
- de supports de fixation,
- d'un dispositif d'éclairage.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1 250m²).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).

L'implantation d'émergences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%. Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de 8 logements et plus soit traité sur au moins 25% de sa surface :

- en espace vert collectif en pleine terre. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.). Ces espaces devront être réalisés d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface et sur une largeur minimale de 10 mètres si la largeur de parcelle le permet.
- Les espaces verts libres non affectés à un usage collectif devront être plantés.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

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

13.2. Coefficient de biotope par surface (cbs)

En zone UC, le CBS minimal exigé est de 0,6.

En sous-secteur UCa, le CBS minimal est de 0.4.

UC - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ARTICLE UC.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UCG

ZONE URBAINE «CENTRE-VILLE ÉLARGI»

QUARTIER GARE

Les secteurs UC correspondent au centre-ville historique et actuel de Saint-Julien-en-Genevois, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

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

ARTICLE UCG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UCG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, s'ils participent à la renaturation de l'Arande et de l'Aire, à l'amélioration de la prévention des risques naturels, à la protection des milieux naturels, à la gestion écologique ou à l'amélioration du fonctionnement hydraulique des cours d'eau.
- les annexes si elles sont accolées à la construction principale.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal si le fonctionnement et la fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité et à la salubrité publique.

Les projets de construction comprenant 12 logements ou plus doivent intégrer :

- un espace commun en rez-de-chaussée représentant 20 m² minimum de surface de plancher s'il est intégré dans un bâtiment ou 40m² minimum si l'espace commun est mutualisé entre plusieurs bâtiments d'une même opération. Cet espace doit être accessible à tous et ne peut être considéré comme un espace de stockage ou de stationnement des véhicules, vélos, poussettes.
- un cellier ou une cave affecté à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher.

En matière de mixité fonctionnelle, les bâtiments dont les sous-destinations principales (en surface de plancher) correspondent à des bureaux ou à de l'hébergement hôtelier et touristique, devront comporter un rez-de-chaussée dédié soit :

- à l'artisanat et commerce de détail,
- à la restauration.

UCG - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCG.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement.

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation d'une nouvelle construction n'est possible que si celle-ci est desservie par une voie dont la largeur de chaussée est de :

- 2,50 mètres minimum pour une voie à sens unique,
- 5,50 mètres minimum pour une voie à double sens.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet, des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m.

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

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UCG.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UCG.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques est autorisée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
 - leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
 - leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques.
- Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction

existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges du cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

Peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains,
- les annexes accolées à la construction principale si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres et si leur longueur de façade bordant la limite séparative ne dépasse pas de 6 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges du cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Seules des annexes accolées à la construction principale sont autorisées.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCG.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

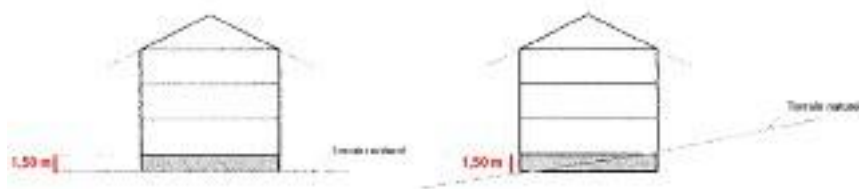
Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCG.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions :

- ne peut pas excéder RDC (ou RDC surélevé) + 7 niveaux pour les bureaux,
- ne peut pas excéder RDC (ou RDC surélevé) + 6 niveaux pour les autres destinations,
- doit respecter l'épannelage dégressif défini dans l'OAP n°4 «quartier gare Nord».

En cas de Rez-de-Chaussée Surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce niveau ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant. Cette règle ne s'applique pas aux terrains présentant une pente supérieure à 15%.



La hauteur de la dalle finie du RDC ne pourra se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des équipements publics
- des logements développés en duplex ou présentant un mezzanine.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

Sur les terrains dont la pente (terrain naturel) excède 15% :

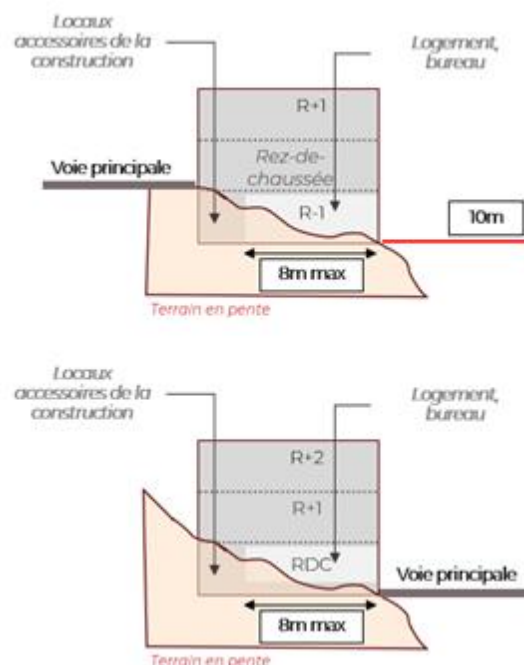
Il est possible de réaliser un niveau de construction supplémentaire sous le niveau du rez-de-chaussée, en plus d'éventuels locaux accessoires (y compris places de stationnement), sans que la profondeur de ce niveau ne dépasse 8 mètres mesurés depuis le nu général de la façade située en aval ;

Les constructions implantées devront être conçues de manière à :

- implanter les locaux principaux (tels que les logements, bureaux ou autres espaces à vivre) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain, afin d'assurer un éclairage naturel direct et une ventilation naturelle efficace. Le terrain ne devra pas comporter de talus sur au moins 10 mètres du bâtiment susceptible de nuire à la luminosité du niveau ainsi créé ;
- réserver la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente aux locaux secondaires ou accessoires (tels que locaux techniques, caves, espaces de stockage ou stationnements).

Dans le cas visé ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'article UC.10, s'entend sur rue.

Lorsque la construction n'est accessible que par une voie située en aval, la hauteur maximale est également appréciée sur rue, le niveau le plus bas étant alors considéré comme le rez-de-chaussée.



ARTICLE UCG.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. L'article 11 ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par

leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

Pour les constructions nouvelles, les logements localisés en RDC devront être disposés sur un RDC surélevé limitant les regards directs depuis l'espace public et ils devront être soit :

- traversants ou bi-orientés,
- conçus sous la forme de duplex.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.
- les terrains dont la pente excède 15%.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

- **Forme et volume des toitures**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Cette règle ne s'applique pas au cas suivants :

- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes accolées aux constructions principales,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées. Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux. Les terrasses constituant un prolongement de logement ou utilisables par des usagers peuvent ne pas être végétalisées.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

- **Matériaux de couverture des toitures**

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particulier peuvent être imposés.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. A l'échelle d'une opération d'aménagement, les clôtures doivent être harmonisées voire similaires dans leur aspect.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les murs-bahut surmontés d'un dispositif opaque (palissade, claustra) si le terrain se positionne dans un secteur affecté par le bruit et identifié en annexe du PLU.
- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompus au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40 cm maximum.

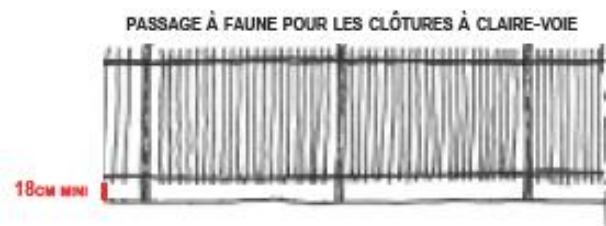
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

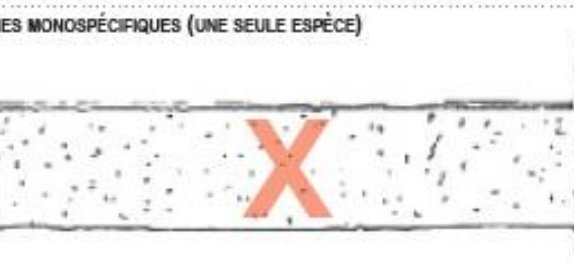
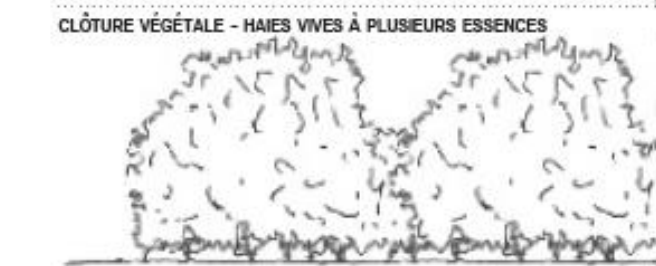
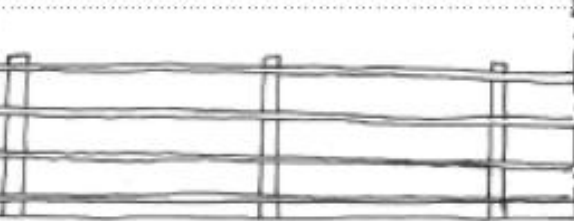
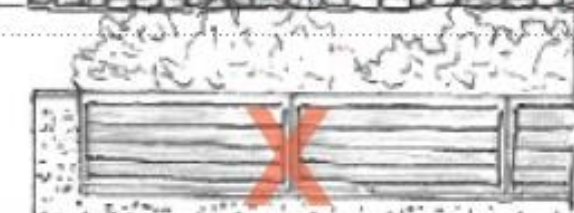
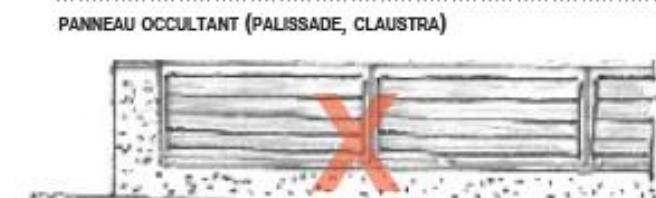
Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

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

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompus au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.





ARTICLE UCG.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues ou des deux-roues motorisées doit correspondre aux besoins des constructions et installations mentionnés dans le tableau suivant, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peut être réalisé soit :

- sur le tènement de l'opération de construction,
- en cas de contraintes techniques ou architecturales, sur un terrain localisé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération,
- s'inscrire dans une concession à long terme d'un parc public ou privé de stationnements.

• Stationnement des véhicules automobiles

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%. Les emplacements de parking fermés, de type box, sont interdits. Toutes les places de stationnement extérieures doivent être non privatisées et être marquées comme places visiteurs. Les places visiteurs intégrées à la construction doivent être directement accessibles par les visiteurs.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, toutes les places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction.

Les places de stationnement double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur ne comptent que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de place exigée pour une opération de plus de 2 logements.

Les cheminements piétons devront être identifiés et sécurisés par du marquage au sol. Chaque place de stationnement devra disposer d'un point de branchement électrique.

• Stationnement des deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être réalisé dans des locaux adaptés et faire l'objet d'un marquage spécifique.

• Stationnement des deux-roues non motorisés

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les résidents devra être assuré en suivant les caractéristiques de la grille ci-contre et devra se positionner dans un local spécifique, fermé et facile d'accès, intégré au RDC de la construction ou en rez de jardin. Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les visiteurs doivent être situés sur des emplacements extérieurs au bâtiment, en limite du domaine public, à raison d'un emplacement pour 8 logements. Ces places doivent être équipées :

- d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations,
- de supports de fixation,
- d'un dispositif d'éclairage.

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement	Opérations 1 ou 2 logements			1 place / logement (T1-T2)		
		Opérations > 2 logements	1,25 place / logement libre 1 place / lgt social	1 place pour 5 logements	2 places / logement (T3 ou plus) + 1 place extérieure pour 8 logements	1 place minimum par tranche de 8 logements	5% du nombre total de places de stationnement
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipements d'intérêt collectif et service	Cinéma						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		En fonction des besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération avec un minimum de surface du local correspondant à 1% de la SDP sans être inférieur à 3m ²	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et 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						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

ARTICLE UCG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).

L'implantation d'urgences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération d'aménagement comprenant des logements soit traitée sur au moins 10% de sa surface :

- en espace vert collectif en pleine terre. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.).
- Les espaces verts libres non affectés à un usage collectif devront être plantés.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. L'emploi d'engrèvements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

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

13.2. Coefficient de biotope par surface (cbs)

Le CBS minimal exigé est de 0,20 pour les opérations d'aménagement comprenant des logements.

UCG - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UCG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

UCG - SECTION 4 – DESOBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS**ARTICLE UCG.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute construction nouvelle doit respecter a minima la Réglementation Environnementale en vigueur (RE2020).

ARTICLE UCG.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UCH

ZONE URBAINE «CENTRE-VILLE ÉLARGI» D'ENTREE DE VILLE

Les secteurs UC correspondent au centre-ville historique et actuel de Saint-Julien-en-Genevois, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

ARTICLE UCH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UCH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les annexes si elles sont accolées à la construction principale.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal si le fonctionnement et la fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité et à la salubrité publique.

Les projets de construction comprenant 12 logements ou plus doivent intégrer :

- un espace commun en rez-de-chaussée représentant 20 m² minimum de surface de plancher s'il est intégré dans un bâtiment ou 40m² minimum si l'espace commun est mutualisé entre plusieurs bâtiments d'une même opération. Cet espace doit être accessible à tous et ne peut être considéré comme un espace de stockage ou de stationnement des véhicules, vélos, poussettes.
- un cellier ou une cave affectée à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher. Par dérogation aux dispositions générales et sous réserve d'une contrainte architecturale, la surface pourra être scindée en deux parties ne pouvant faire moins de 2m² chacune, dont l'une pourra être située en espace extérieur du logement.

UCH - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCH.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement.

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation d'une nouvelle construction n'est possible que si celle-ci est desservie par une voie dont la largeur de plateforme est de 6,00 mètres minimum.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet, des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m.

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

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UCH.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de 5 litres / seconde / hectare.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UCH.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

La façade principale des constructions et installations doit s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 5 mètres par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
- leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par

l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Seules des annexes accolées à la construction principale sont autorisées. La distance entre deux constructions principales sur un même tènement ne peut être inférieure à 10 mètres.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCH.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

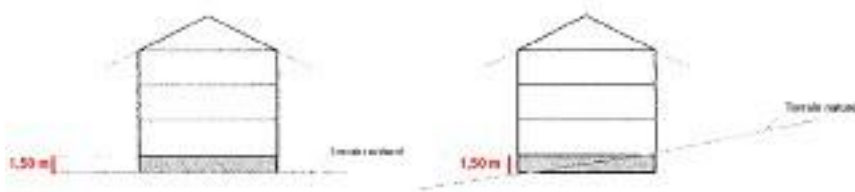
ARTICLE UCH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales :

- ne peut pas excéder RDC (ou RDC surélevé) + 5 niveaux + Comble ou Attique,
- doit respecter l'épannelage dégressif défini dans l'OAP n°11 «Perly».

La hauteur des annexes et locaux accessoires ne peut dépasser 3,50 mètres entre le point le plus haut et le terrain naturel.

En cas de Rez-de-Chaussée Surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce niveau ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant. Cette règle ne s'applique pas aux terrains présentant une pente supérieure à 15%.



La hauteur de la dalle finie du RDC ne pourra se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des équipements publics
- des logements développés en duplex ou présentant un mezzanine.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

Sur les terrains dont la pente (terrain naturel) excède 15% :

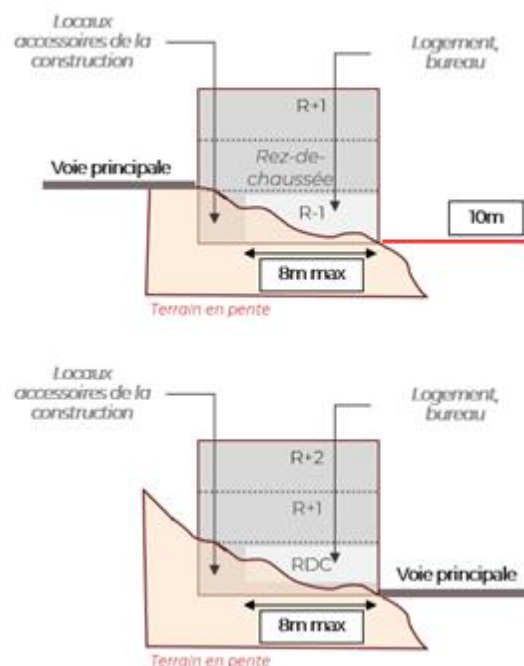
Il est possible de réaliser un niveau de construction supplémentaire sous le niveau du rez-de-chaussée, en plus d'éventuels locaux accessoires (y compris places de stationnement), sans que la profondeur de ce niveau ne dépasse 8 mètres mesurés depuis le nu général de la façade située en aval ;

Les constructions implantées devront être conçues de manière à :

- implanter les locaux principaux (tels que les logements, bureaux ou autres espaces à vivre) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain, afin d'assurer un éclairage naturel direct et une ventilation naturelle efficace. Le terrain ne devra pas comporter de talus sur au moins 10 mètres du bâtiment susceptible de nuire à la luminosité du niveau ainsi créé ;
- réserver la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente aux locaux secondaires ou accessoires (tels que locaux techniques, caves, espaces de stockage ou stationnements).

Dans le cas visé ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'article UC.10, s'entend sur rue.

Lorsque la construction n'est accessible que par une voie située en aval, la hauteur maximale est également appréciée sur rue, le niveau le plus bas étant alors considéré comme le rez-de-chaussée.



Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCH.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. L'article 11 ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

Pour les constructions nouvelles, les logements localisés en RDC devront être soit :

- traversants ou bi-orientés,
- conçus sous la forme de duplex,
- disposés sur un RDC surélevé limitant les regards directs depuis l'espace public.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.
- les terrains dont la pente excède 15%.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m sauf si une profondeur inférieure peut être dument justifiée par le projet architectural.

• **Forme et volume des toitures**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Cette règle ne s'applique pas au cas suivants :

- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40% ou pour une construction principale si le projet architectural le justifie,
- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées. Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des

dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux. Les terrasses constituant un prolongement de logement ou utilisables par des usagers peuvent ne pas être végétalisées.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences. La surface du niveau attique d'une construction calculée au nu extérieur des murs doit être comprise entre 40 et 60% de l'emprise au sol du niveau immédiatement inférieur. Le retrait de l'attique par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...)

• **Matériaux de couverture des toitures**

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés. Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. A l'échelle d'une opération d'aménagement, les clôtures doivent être harmonisées voire similaires dans leur aspect.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les murs-bahut surmontés d'un dispositif opaque (palissade, claustra) si le terrain se positionne dans un secteur affecté par le bruit et identifié en annexe du PLU.
- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40 cm maximum.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,60 m.

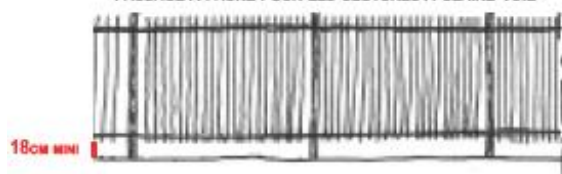
Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

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

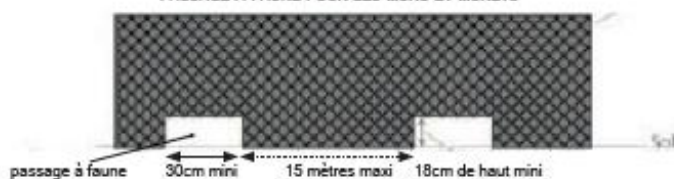
Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRE-VOIE



PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS



MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



MUR APPAREILLÉ OU NON



PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE



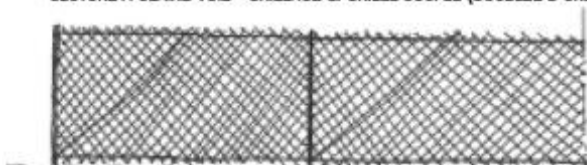
MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

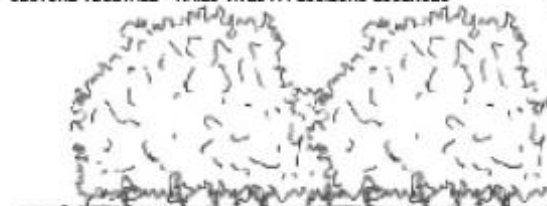
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPÉCIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



ARTICLE UCH.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues ou des deux-roues motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations mentionnés dans le tableau suivant, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement doit être réalisé sur le tènement de l'opération de construction,

- **Stationnement des véhicules automobiles**

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%. Les emplacements de parking fermés, de type box, sont interdits. Toutes les places de stationnement extérieures doivent être non privatisées et être marquées comme places visiteurs. Les places visiteurs intégrées à la construction doivent être directement accessibles par les visiteurs.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, toutes les places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction.

Les places de stationnement double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur ne comptent que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de place exigée pour une opération de plus de 2 logements.

Les cheminements piétons devront être identifiés et sécurisés par du marquage au sol. chaque place de stationnement devra être pré-équipée pour un branchement électrique future. La réglementation applicable sera respectée quand au ratio de places à électrifier.

- **Stationnement des deux-roues motorisés**

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être réalisé dans des locaux adaptés et faire l'objet d'un marquage spécifique.

- **Stationnement des deux-roues non motorisés**

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les résidents devra être assuré en suivant les caractéristiques de la grille ci-contre et devra se positionner dans un local spécifique, fermé et facile d'accès, au RDC de chaque construction ou en rez de jardin. Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les visiteurs doivent être situés sur des emplacements extérieurs au bâtiment, en limite du domaine public, à raison d'un emplacement pour 8 logements. Ces places doivent être équipées :

- d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations,
- de supports de fixation,
- d'un dispositif d'éclairage.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière						
Habitation	Logement	Opérations 1 ou 2 logements	1,25 place / logement libre 1 place / lgt social	1 place pour 5 logements	1 pl. / lgt (T1-T2) 2 pl. / lgt (T3 ou plus) + 1 pl. extérieure pour 8 lgt	1 place minimum par tranche de 8 logements	5% du nombre total de places de stationnement
		Opérations > 2 logements					
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		En fonction des besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération avec un minimum de surface du local correspondant à 1% de la SDP sans être inférieur à 3m ²	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

ARTICLE UCH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).

L'implantation d'émergences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération d'aménagement soit traitée sur au moins 25% de sa surface :

- en espace vert collectif en pleine terre. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.).
- Les espaces verts libres non affectés à un usage collectif devront être plantés.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. L'emploi d'engrèvements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

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

13.2. Coefficient de biotope par surface (cbs)

Le CBS minimal exigé est de 0,50 pour les opérations d'aménagement comprenant des logements.

UCH - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UCH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

UCH - SECTION 4 – DESOBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS**ARTICLE UCH.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute construction nouvelle doit respecter a minima la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE UCH.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UCP

ZONE URBAINE «CENTRE-VILLE ÉLARGI» DE FORTE DENSITÉ ET DE MIXITÉ URBAINE RENFORCÉE PRÉSENTANT UN CARACTÈRE PATRIMONIAL

Les secteurs UC correspondent au centre-ville historique et actuel de Saint-Julien-en-Genevois, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites. La zone UCp reprend les principales règles de la zone UC croisées aux prescriptions patrimoniales du centre-ville.

ARTICLE UCP.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme (CU), qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) protégé identifié au règlement graphique.
- tout projet de démolition totale d'une construction protégée identifiée au règlement graphique.

ARTICLE UCP.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 1 mètre de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale. Une seconde annexe est autorisée si celle-ci est à usage de stationnement.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal si le fonctionnement et la fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité et à la salubrité publique.
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% du volume existant, et de 50 m² de SDP.

Les projets de construction comprenant 12 logements ou plus doivent intégrer :

- un espace commun en rez-de-chaussée représentant 20 m² minimum de surface de plancher s'il est intégré dans un bâtiment ou 40m² minimum si l'espace commun est mutualisé entre plusieurs bâtiments d'une même opération. Cet espace doit être accessible à tous et ne peut être considéré comme un espace de stockage ou de stationnement des véhicules, vélos, poussettes.
- un cellier ou une cave affecté à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher.

UCP - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCP.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réhabilitation ou la rénovation d'un bâtiment existant n'est possible que si celui est desservi par une voie dont la largeur de chaussée est supérieure ou égale à 3,5 mètres.

La réalisation d'une nouvelle construction n'est possible que si celle-ci est desservie par une voie dont la largeur de plateforme est supérieure à 6 mètres.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet, des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UCP.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

.1. Alimentation en eau potable

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

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

.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de

fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture correspond à un volume équivalent de 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes.

Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

.1. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

.2. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UCP.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCP.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
- leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCP.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs présentant un front bâti continu, les constructions peuvent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres maximum d'une limite séparative latérale.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres minimum.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Les équipements publics peuvent s'implanter jusqu'en limite(s) séparative(s).

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique

doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE UCP.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction principale doit s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum en tout point d'une autre construction principale située sur la même propriété.

Les équipements publics peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 2 m en tout point d'une autre construction principale située sur une même propriété.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCP.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,25.

Les règles d'emprise au sol ne concernent pas les équipements publics.

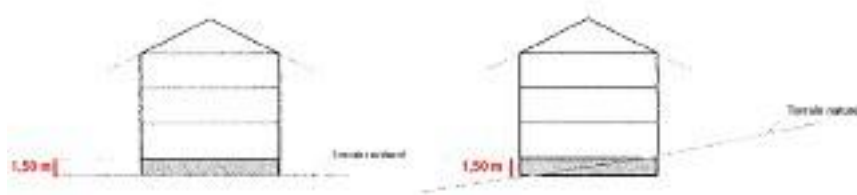
Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UCP.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder RDC + 4 niveaux + Comble.

Les règles de hauteur ne concernent pas les équipements publics.

Les Rez-De-Chaussée Surélevés (RDCS) sont autorisés si la hauteur de la dalle finie de ce niveau n'excède pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant. Cette règle ne s'applique aux terrains présentant une pente supérieure à 15%.



La hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée ne peut se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des équipements publics
- des logements développés en duplex ou présentant un mezzanine.

La hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

La hauteur des constructions situées en limite d'une zone U adjacente doit être au plus égale à la hauteur réglementée dans la zone U adjacente sur une profondeur de 20 mètres à compter des limites de zone.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

Sur les terrains dont la pente (terrain naturel) excède 15% :

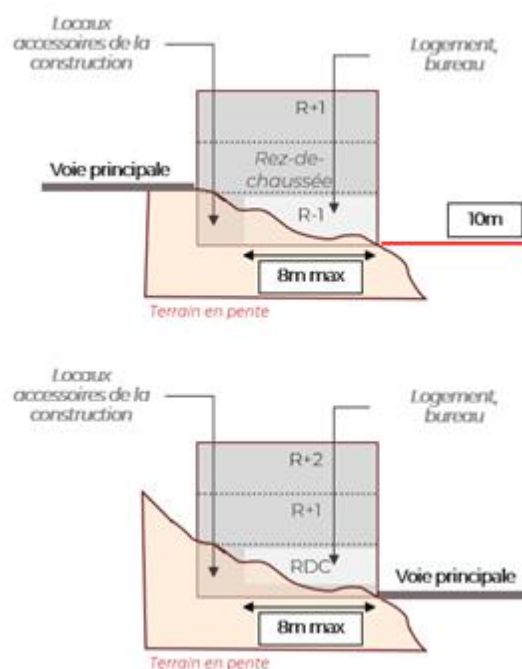
Il est possible de réaliser un niveau de construction supplémentaire sous le niveau du rez-de-chaussée, en plus d'éventuels locaux accessoires (y compris places de stationnement), sans que la profondeur de ce niveau ne dépasse 8 mètres mesurés depuis le nu général de la façade située en aval ;

Les constructions implantées devront être conçues de manière à :

- implanter les locaux principaux (tels que les logements, bureaux ou autres espaces à vivre) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain, afin d'assurer un éclairage naturel direct et une ventilation naturelle efficace. Le terrain ne devra pas comporter de talus sur au moins 10 mètres du bâtiment susceptible de nuire à la luminosité du niveau ainsi créé ;
- réserver la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente aux locaux secondaires ou accessoires (tels que locaux techniques, caves, espaces de stockage ou stationnements).

Dans le cas visé ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'article UC.10, s'entend sur rue.

Lorsque la construction n'est accessible que par une voie située en aval, la hauteur maximale est également appréciée sur rue, le niveau le plus bas étant alors considéré comme le rez-de-chaussée.



ARTICLE UCP.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments concernés par la charte de colorimétrie devront respecter les teintes prévues dans cette charte jointe en annexe 1 du règlement.

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales sans dénaturer le caractère patrimonial des bâtiments existants. L'article 11 ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les équipements publics.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

Pour les constructions nouvelles, les logements localisés en RDC devront être soit :

- traversants ou bi-orientés,
- conçus sous la forme de duplex,
- disposés sur un RDC surélevé limitant les regards directs depuis l'espace public.

La surface du niveau attique d'une construction calculée au nu extérieur des murs doit être comprise entre 40 et 60% de l'emprise au sol du niveau immédiatement inférieur.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.
- Les terrains dont la pente excède 15%.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

La fermeture de balcons ou terrasses en loggias des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné et fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires.

Pour les constructions existantes : les panneaux solaires en cas de toiture à pans doivent être parallèles et superposés ou intégrés dans le pan concerné de la toiture. Les panneaux solaires en toiture doivent être installés selon une forme géométrique simple. Ils ne pourront excéder 50% de la surface du pan du toit.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le

site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

- **Forme et volume des toitures**

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%,

Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées dans la limite de 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie.

- **Matériaux de couverture des toitures**

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

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

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

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 mètres,
- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Les clôtures d'aspect brillant (type PVC) sont interdites. Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40cm maximum.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

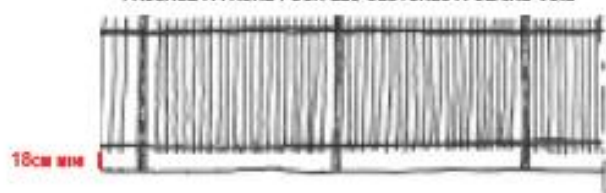
Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

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

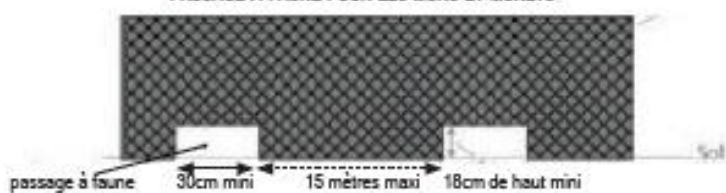
Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

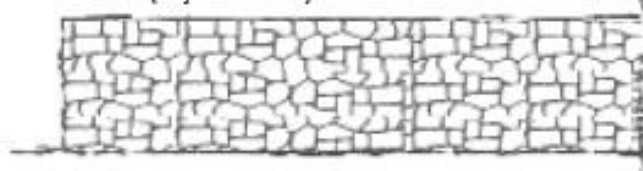
PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRE-VOIE



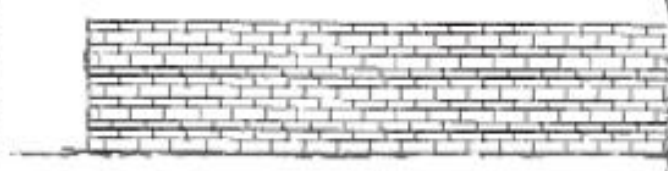
PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS



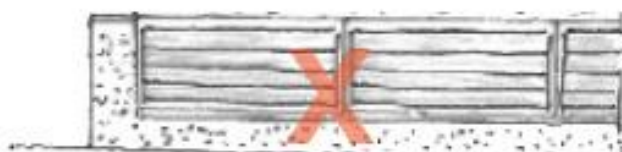
MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



MUR APPAREILLÉ OU NON



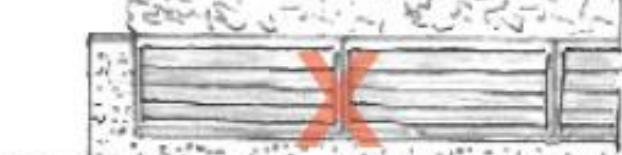
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



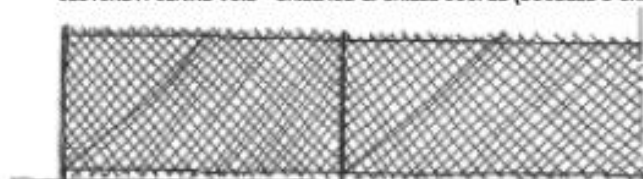
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPÉCIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



ARTICLE UCP.12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement ne concernent pas les équipements publics.

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

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière						
Habitation	Logement	Opérations 1 ou 2 logements	2 places / logement		1 pl. / lgt (T1-T2) 2 pl. / lgt (T3 ou +)	1 place minimum par tranche de 8 logements	5% du nombre total de places de stationnement
		Opérations > 2 logements	1,5 places / logement	1 place pour 5 logements	+ 1 pl. extérieure pour 8 lgt		
	Hébergement		0,5 place / chambre	1 place pour 10 chambres	1 place pour 2 chambres		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'usagers et d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Équipements d'intérêt collectif et service	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

• Stationnement des véhicules automobiles

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%. Les emplacements de parking fermés, de type box, sont interdits. Toutes les places de stationnement extérieures doivent être non privatisées et être marquées comme places visiteurs. Les places visiteurs intégrées à la construction doivent être directement accessibles par les visiteurs.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, toutes les places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction.

Les places de stationnement double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur ne comptent que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de place exigée pour une opération de plus de 2 logements.

Les cheminements piétons devront être identifiés et sécurisés par du marquage au sol. Chaque place de stationnement devra disposer d'un point de branchement électrique.

• Stationnement des deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être réalisé dans des locaux adaptés et faire l'objet d'un marquage spécifique.

• Stationnement des deux-roues non motorisés

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les résidents devra être assuré en suivant les caractéristiques de la grille ci-contre et devra se positionner dans un local spécifique, fermé et facile d'accès, au RDC de chaque construction ou en rez de jardin. Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

Les stationnements des deux-roues non motorisés pour les visiteurs doivent être situés sur des emplacements extérieurs au bâtiment, en limite du domaine public, à raison d'un emplacement pour 8 logements. Ces places doivent être équipées :

- d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations,
- de supports de fixation,
- d'un dispositif d'éclairage.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

Seules les nouvelles surfaces de plancher ou les unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte pour l'extension ou le réaménagement de construction existante. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

ARTICLE UCP.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).

L'implantation d'urgences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%. Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération soit traité sur au moins 25% de sa surface :

- en espace vert collectif en pleine terre. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.). Ces espaces devront être réalisés d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface et sur une largeur minimale de 10 mètres si la largeur de parcelle le permet.
- Les espaces verts libres non affectés à un usage collectif devront être plantés.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. L'emploi d'engrèvements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

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

UCP - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCP.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

UCP- SECTION 4 – DESOBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

ARTICLE UCP.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE UCP.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE U1

ZONE URBAINE À VOCATION D'HABITAT DE FORTE DENSITÉ EN PÉRIPHÉRIE IMMÉDIATE DU CENTRE

Le secteur U1 correspond à un secteur de forte densité se situant dans le prolongement direct de la zone Uc. 5 secteurs sont identifiés par ce classement qui permet la réalisation de logement collectifs de type R+3+ comble.

ARTICLE U1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE U1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale. Une seconde annexe est autorisée si celle-ci est à usage de stationnement.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal si le fonctionnement et la fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité et à la salubrité publique.
- les constructions et installations à usage commercial et artisanal si elles ont une vocation de services de proximité.
- l'extension des constructions et installations à usage industriel, les constructions et installations à usage de bureau si leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Les projets de construction comprenant 12 logements ou plus doivent intégrer :

- un espace commun en rez-de-chaussée représentant 20 m² minimum de surface de plancher s'il est intégré dans un bâtiment ou 40m² minimum si l'espace commun est mutualisé entre plusieurs bâtiments d'une même opération. Cet espace doit être accessible à tous et ne peut être considéré comme un espace de stockage ou de stationnement des véhicules, vélos, poussettes.
- un cellier ou une cave affecté à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher.

U1 - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie aménagée doit présenter une plateforme de :

- 8,00 mètres pour les voies à double sens,
- 5,50 mètres pour les voies à sens unique.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet, des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE U1.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE U1 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques est autorisée pour :

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

- les constructions annexes accolées ou non, au corps de la construction principale, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas : 12 mètres
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE U1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- une construction couvrant plusieurs parcelles contiguës à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Les équipements publics peuvent s'implanter jusqu'en limite(s) séparative(s).

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres minimum.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE U1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction doit s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum en tout point d'une autre construction située sur la même propriété.

Les équipements publics peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 2 m en tout point d'une autre construction principale située sur une même propriété.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE U1.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,30.

Les règles d'emprise au sol ne concernent pas les équipements publics.

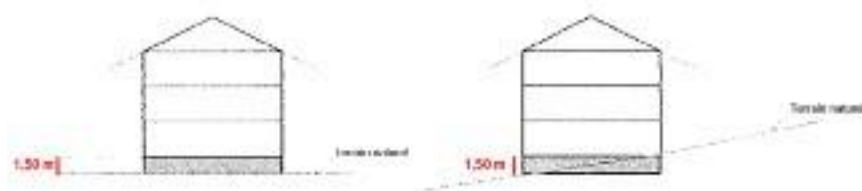
Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE U1.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ne concernent pas les équipements publics.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder RDC + 3 niveaux + Comble ou Attique.

Les Rez-De-Chaussée Surélevés (RDCS) sont autorisés si la hauteur de la dalle finie de ce niveau n'excède pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant. Cette règle ne s'applique pas aux terrains présentant une pente supérieure à 15%.



La hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée ne peut se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des logements développés en duplex ou présentant un mezzanine.
- des équipements publics

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

La hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

La hauteur des constructions situées en limite d'une zone U adjacente doit être au plus égale à la hauteur réglementée dans la zone U adjacente sur une profondeur de 20 mètres à compter des limites de zone.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

Sur les terrains dont la pente (terrain naturel) excède 15% :

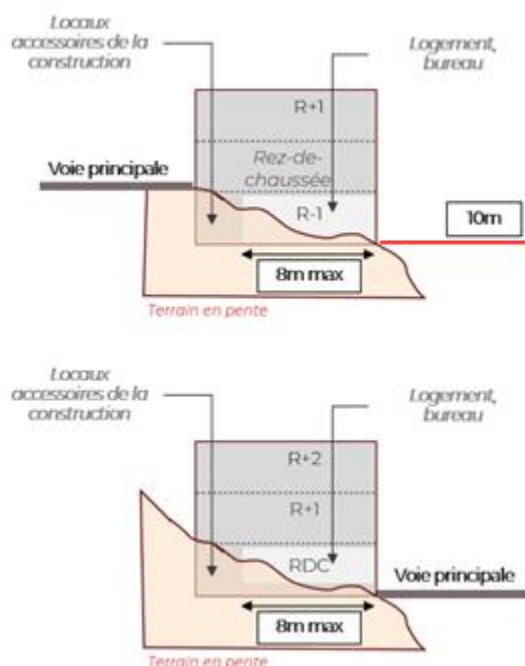
Il est possible de réaliser un niveau de construction supplémentaire sous le niveau du rez-de-chaussée, en plus d'éventuels locaux accessoires (y compris places de stationnement), sans que la profondeur de ce niveau ne dépasse 8 mètres mesurés depuis le nu général de la façade située en aval ;

Les constructions implantées devront être conçues de manière à :

- implanter les locaux principaux (tels que les logements, bureaux ou autres espaces à vivre) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain, afin d'assurer un éclairage naturel direct et une ventilation naturelle efficace. Le terrain ne devra pas comporter de talus sur au moins 10 mètres du bâtiment susceptible de nuire à la luminosité du niveau ainsi créé ;
- réserver la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente aux locaux secondaires ou accessoires (tels que locaux techniques, caves, espaces de stockage ou stationnements).

Dans le cas visé ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'article UC.10, s'entend sur rue.

Lorsque la construction n'est accessible que par une voie située en aval, la hauteur maximale est également appréciée sur rue, le niveau le plus bas étant alors considéré comme le rez-de-chaussée.



ARTICLE U1.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. L'article 11 ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les équipements publics.

11.1. Implantation et volume

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

Pour les constructions nouvelles, les logements localisés en RDC devront être soit :

- traversants ou bi-orientés,
- conçus sous la forme de duplex.
- disposés sur un RDC surélevé limitant les regards directs depuis l'espace public.

La surface du niveau attique d'une construction calculée au nu extérieur des murs doit être comprise entre 40 et 60% de l'emprise au sol du niveau immédiatement inférieur. Le retrait de l'attique s'applique à toutes les façades à l'exception des éléments techniques de type ascenseur.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.
- les terrains dont la pente excède 15%.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés. Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

La fermeture de balcons ou terrasses en loggias des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné et fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

• **Forme et volume des toitures**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Cette règle ne s'applique pas au cas suivants :

- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées. Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

• **Matériaux de couverture des toitures**

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

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées. L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les murs-bahut surmontés d'un dispositif opaque (palissade, claustra) si le terrain se positionne dans un secteur affecté par le bruit et identifié en annexe du PLU.
- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Les clôtures d'aspect brillant (type PVC) sont interdites. Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40 cm maximum.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

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

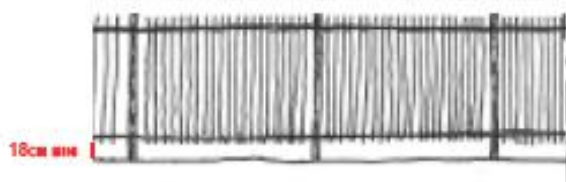
Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de

sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

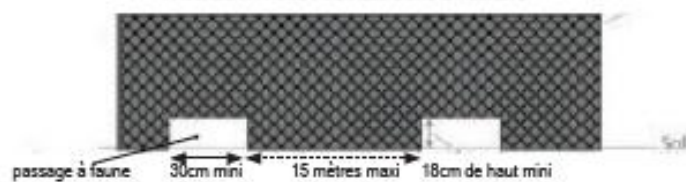
Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRE-VOIE



PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS



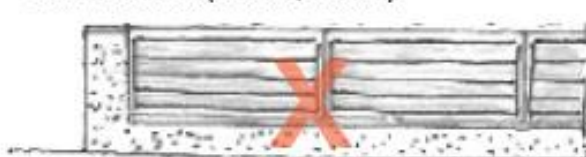
MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



MUR APPAREILLÉ OU NON



PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



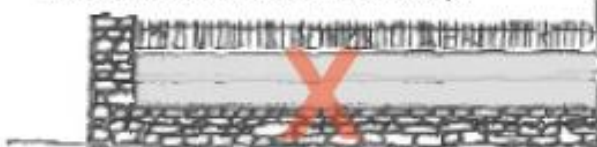
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE



MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPECIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



ARTICLE U1.12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement ne concernent pas les équipements publics.

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

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière						
Habitation	Logement	Opérations 1 ou 2 logements	2,0 places / logement		1 place / lgt (T1-T2) 2 places / lgt (T3 ou +)	1 place minimum par tranche de 8 logements	5% du nombre total de places de stationnement
		Opérations > 2 logements	1,5 places / logement	1 place pour 5 logements	+ 1 place extérieure pour 8 lgt		
	Hébergement		0,5 place / chambre	1 place pour 10 chambres	1 place pour 2 chambres		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'usagers et d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Équipements d'intérêt collectif et service	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

• Stationnement des véhicules automobiles

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%. Les emplacements de parking fermés, de type box, sont interdits. Toutes les places de stationnement extérieures doivent être non privatisées et être marquées comme places visiteurs. Les places visiteurs intégrées à la construction doivent être directement accessibles par les visiteurs.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, toutes les places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction.

Les places de stationnement double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur ne comptent que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de place exigée pour une opération de plus de 2 logements.

Les cheminements piétons devront être identifiés et sécurisés par du marquage au sol. Chaque place de stationnement devra disposer d'un point de branchement électrique.

• Stationnement des deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être réalisé dans des locaux adaptés et faire l'objet d'un marquage spécifique.

• Stationnement des deux-roues non motorisés

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les résidents devra être assuré en suivant les caractéristiques de la grille ci-contre et devra se positionner dans un local spécifique, fermé et facile d'accès, au RDC de chaque construction ou en rez de jardin. Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

Les stationnements des deux-roues non motorisés pour les visiteurs doivent être situés sur des emplacements extérieurs au bâtiment, en limite du domaine public, à raison d'un emplacement pour 8 logements. Ces places doivent être équipées :

- d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations,
- de supports de fixation,
- d'un dispositif d'éclairage.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

ARTICLE U1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).

L'implantation d'émergences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette de toute opération soit traité sur au moins 25% de sa surface :

- en espace vert collectif en pleine terre. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.). Ces espaces devront être réalisés d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface et sur une largeur minimale de 10 mètres si la largeur de parcelle le permet. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes,
- Les espaces verts libres non affectés à un usage collectif devront être plantés.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

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

13.2. Coefficient de biotope par surface (cbs)

Le CBS minimal exigé est de 0.6.

U1 - SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

U1 - SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE U1.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE U1.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE U2

ZONE URBAINE À VOCATION D'HABITAT

DE MOYENNE DENSITÉ

Le secteur U2 correspond essentiellement au secteur de Cervonnex où la densité urbaine est moyenne comparativement au centre-ville de Saint-Julien, les gabarits de bâtiments sont plutôt de R+2+c, deux secteurs « d'habitat intermédiaire » font également l'objet de ce classement dans le secteur du centre-ville afin d'assurer une transition avec la zone U1 et la zone U3.

U2 - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE U2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale. Une seconde annexe est autorisée si celle-ci est à usage de stationnement.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal si le fonctionnement et la fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité et à la salubrité publique.
- les constructions et installations à usage commercial et artisanal si elles ont une vocation de services de proximité.
- l'extension des constructions et installations à usage industriel, les constructions et installations à usage de bureau si leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Les projets de construction comprenant 12 logements ou plus doivent intégrer :

- un espace commun en rez-de-chaussée représentant 20 m² minimum de surface de plancher s'il est intégré dans un bâtiment ou 40m² minimum si l'espace commun est mutualisé entre plusieurs bâtiments d'une même opération. Cet espace doit être accessible à tous et ne peut être considéré comme un espace de stockage ou de stationnement des véhicules, vélos, poussettes.
- un cellier ou une cave affecté à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher.

U2 - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie aménagée doit présenter une plateforme de :

- 8,00 mètres pour les voies à double sens
- 5,50 mètres pour les voies à sens unique

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet, des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m.

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

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE U2.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte temporaire,
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de : 5 litres / seconde / hectare

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE U2.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques est autorisée pour :

- les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes accolées ou non, au corps de la construction principale, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas : 8 mètres
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cu;

mulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie. Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE U2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- une construction couvrant plusieurs parcelles contiguës à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres minimum.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE U2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction doit s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum en tout point d'une autre construction située sur la même propriété.

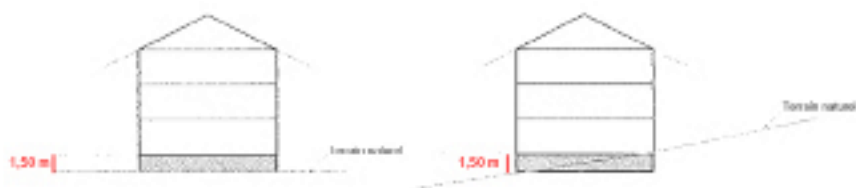
ARTICLE U2.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,30.

ARTICLE U2.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder RDC + 2 niveaux + Comble ou Attique.

Les Rez-De-Chaussée Surélevés (RDCS) sont autorisés si la hauteur de la dalle finie de ce niveau n'excède pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant. Cette règle ne s'applique pas aux terrains présentant une pente supérieure à 15%.



La hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée ne peut se situer en dessous du terrain naturel ou existant. La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

La hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

La hauteur des constructions situées en limite d'une zone U adjacente doit être au plus égale à la hauteur réglementée dans la zone U adjacente sur une profondeur de 20 mètres à compter des limites de zone.

Sur les terrains dont la pente (terrain naturel) excède 15% :

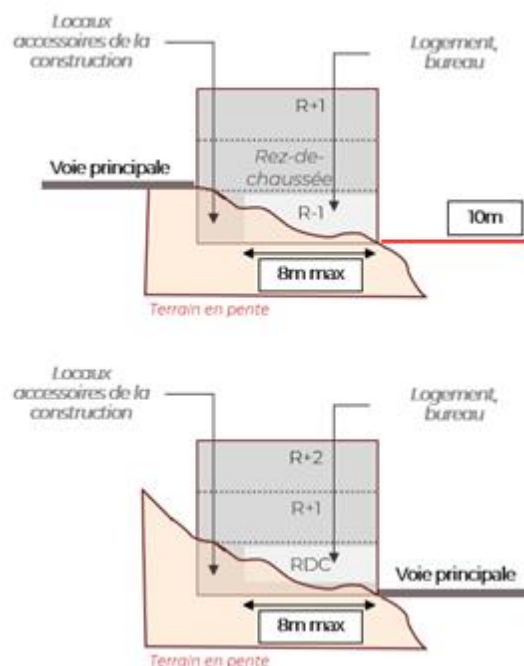
Il est possible de réaliser un niveau de construction supplémentaire sous le niveau du rez-de-chaussée, en plus d'éventuels locaux accessoires (y compris places de stationnement), sans que la profondeur de ce niveau ne dépasse 8 mètres mesurés depuis le nu général de la façade située en aval ;

Les constructions implantées devront être conçues de manière à :

- implanter les locaux principaux (tels que les logements, bureaux ou autres espaces à vivre) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain, afin d'assurer un éclairage naturel direct et une ventilation naturelle efficace. Le terrain ne devra pas comporter de talus sur au moins 10 mètres du bâtiment susceptible de nuire à la luminosité du niveau ainsi créé ;
- réserver la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente aux locaux secondaires ou accessoires (tels que locaux techniques, caves, espaces de stockage ou stationnements).

Dans le cas visé ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'article UC.10, s'entend sur rue.

Lorsque la construction n'est accessible que par une voie située en aval, la hauteur maximale est également appréciée sur rue, le niveau le plus bas étant alors considéré comme le rez-de-chaussée.



ARTICLE U2.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. L'article 11 ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

La surface du niveau attique d'une construction calculée au nu extérieur des murs doit être comprise entre 40 et 60% de l'emprise au sol du niveau immédiatement inférieur.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.
- les terrains dont la pente excède 15%.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

La fermeture de balcons ou terrasses en loggias des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné et fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

• **Forme et volume des toitures**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Cette règle ne s'applique pas au cas suivants :

- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées. Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

• **Matériaux de couverture des toitures**

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

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

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

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les murs-bahut surmontés d'un dispositif opaque (palissade, claustra) si le terrain se positionne dans un secteur affecté par le bruit et identifié en annexe du PLU.
- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,60 m. Les clôtures d'aspect brillant (type PVC) sont interdites. Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40 cm maximum.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,60 m.

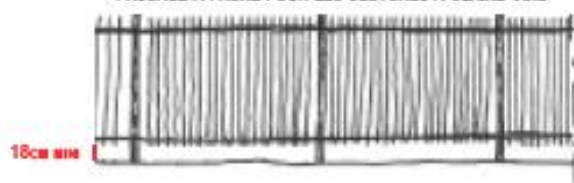
Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

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

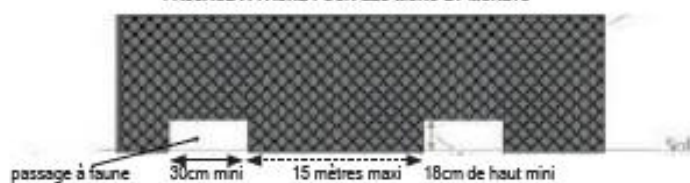
Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRE-VOIE



PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS



MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



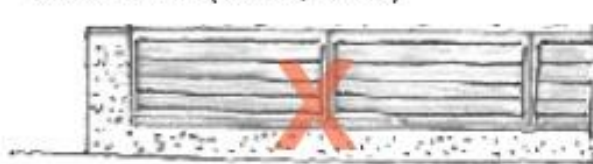
SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE

MUR APPAREILLÉ OU NON



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE

PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE



MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

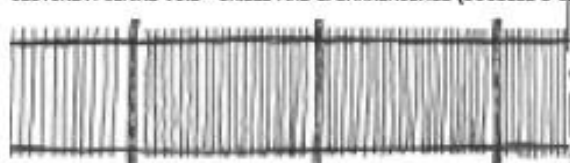


SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPECIFIQUES (UNE SEULE ESPECE)



ARTICLE U2.12 - STATIONNEMENT

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

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
	Logement	Opérations 1 ou 2 logements	2,0 places / logement		1 place / lgt (T1-T2)	1 place minimum par tranche de 8 logements	5% du nombre total de places de stationnement
		Opérations > 2 logements	2,0 places / lgt Dont 1,5 places intégrées dans le volume de la construction	1 place pour 5 logements	2 places / lgt (T3 ou +) + 1 place extérieure pour 10 lgt		
Habitat	Hébergement		0,5 place / chambre	1 place pour 10 chambres	1 place pour 2 chambres		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipements d'intérêt collectif et service	Cinéma						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

• Stationnement des véhicules automobiles

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%. Les emplacements de parking fermés, de type box, sont interdits. Toutes les places de stationnement extérieures doivent être non privatisées et être marquées comme places visiteurs. Les places visiteurs intégrées à la construction doivent être directement accessibles par les visiteurs.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, au moins 75% des places de stationnement devront être intégrés dans le volume de la construction.

Les places de stationnement double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur ne comptent que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de place exigée pour une opération de plus de 2 logements.

Les cheminements piétons devront être identifiés et sécurisés par du marquage au sol. Chaque place de stationnement devra disposer d'un point de branchement électrique.

• Stationnement des deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être réalisé dans des locaux adaptés et faire l'objet d'un marquage spécifique.

• Stationnement des deux-roues non motorisés

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les résidents devra être assuré en suivant les caractéristiques de la grille ci-contre et devra s'implanter en RDC des constructions. Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les visiteurs doivent être situés sur des emplacements extérieurs au bâtiment, en limite du domaine public, à raison d'un emplacement pour 10 logements. Ces places doivent être équipées :

- d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations,
- de supports de fixation,
- d'un dispositif d'éclairage.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

ARTICLE U2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).

L'implantation d'urgences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées. La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les

dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette de toute opération soit traité sur au moins 30% de sa surface :

- en espace vert collectif en pleine terre. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.). Ces espaces devront être réalisés d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface et sur une largeur minimale de 10 mètres si la largeur de parcelle le permet. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes,
- Les espaces verts libres non affectés à un usage collectif devront être plantés.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

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

13.2. Coefficient de biotope par surface (cbs)

Le CBS minimal exigé est de 0,6.

U2 - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

U2 - SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE U2.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE U2.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE U3

ZONE URBAINE À VOCATION D'HABITAT

DE FAIBLE DENSITÉ

Les secteurs U3 correspondent aux secteurs au sein desquels des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion, la conservation, et/ou le développement de formes urbaines graduelles et différenciées. Les hameaux, principalement, font l'objet de ce classement.

Le secteur de Ternier est classé en U3 en raison de la difficulté des conditions d'accès au secteur (voirie très étroite, bâti ancien en alignement de la voirie et passage à niveau sur voie ferrée) et l'instauration d'une servitude de gel sur le secteur.

ARTICLE U3.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE U3.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 1 mètre de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale. Une seconde annexe est autorisée si celle-ci est à usage de stationnement.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal si le fonctionnement et la fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité et à la salubrité publique.
- les constructions et installations à usage commercial et artisanal si elles ont une vocation de services de proximité.
- l'extension des constructions et installations à usage industriel, les constructions et installations à usage de bureau si leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Les projets de construction comprenant 12 logements ou plus doivent intégrer :

- un espace commun en rez-de-chaussée représentant 20 m² minimum de surface de plancher s'il est intégré dans un bâtiment ou 40m² minimum si l'espace commun est mutualisé entre plusieurs bâtiments d'une même opération. Cet espace doit être accessible à tous et ne peut être considéré comme un espace de stockage ou de stationnement des véhicules, vélos, poussettes.
- un cellier ou une cave affecté à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher.

U3 - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie aménagée doit présenter une plateforme de :

- 8,00 mètres pour les voies à double sens
- 5,50 mètres pour les voies à sens unique

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet, des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE U3.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE U3.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U3.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

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

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques est autorisée pour :

- les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes accolées ou non, au corps de la construction principale, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas : 6 mètres
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique

par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE U3.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs présentant un front bâti continu, les constructions peuvent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres maximum d'une limite séparative latérale.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- une construction couvrant plusieurs parcelles contiguës à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres minimum.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE U3.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction doit s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum en tout point d'une autre construction située sur la même propriété.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE U3.9 - EMPRISE AU SOL

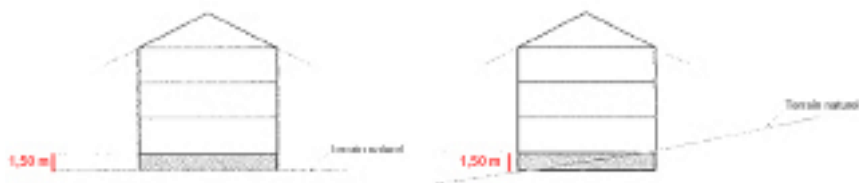
Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,20.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE U3.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder RDC + 1 niveau + Comble ou Attique.

Les Rez-De-Chaussée Surélevés (RDCS) sont autorisés si la hauteur de la dalle finie de ce niveau n'excède pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant. Cette règle ne s'applique pas aux terrains présentant une pente supérieure à 15%.



La hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée ne peut se situer en dessous du terrain naturel ou existant. La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres.

La hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

La hauteur des constructions situées en limite d'une zone U adjacente doit être au plus égale à la hauteur réglementée dans la zone U adjacente sur une profondeur de 20 mètres à compter des limites de zone.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

Sur les terrains dont la pente excède 15% :

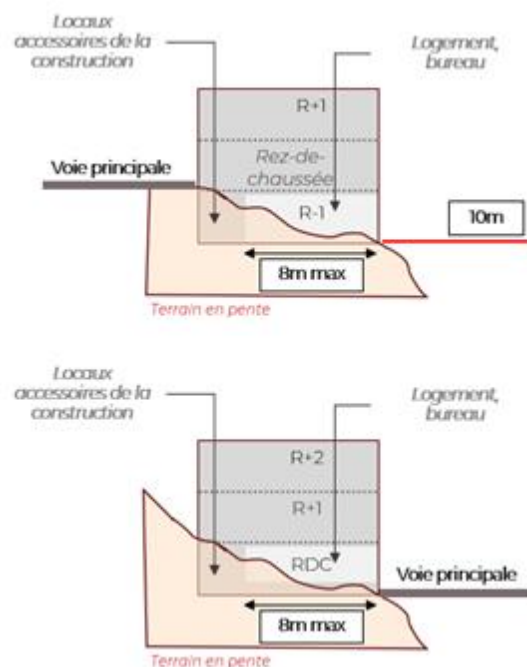
Il est possible de réaliser un niveau de construction supplémentaire sous le niveau du rez-de-chaussée, en plus d'éventuels locaux accessoires (y compris places de stationnement), sans que la profondeur de ce niveau ne dépasse 8 mètres mesurés depuis le nu général de la façade située en aval ;

Les constructions implantées devront être conçues de manière à :

- implanter les locaux principaux (tels que les logements, bureaux ou autres espaces à vivre) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain, afin d'assurer un éclairage naturel direct et une ventilation naturelle efficace. Le terrain ne devra pas comporter de talus sur au moins 10 mètres du bâtiment susceptible de nuire à la luminosité du niveau ainsi créé ;
- réserver la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente aux locaux secondaires ou accessoires (tels que locaux techniques, caves, espaces de stockage ou stationnements).

Dans le cas visé ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'article UC.10, s'entend sur rue.

Lorsque la construction n'est accessible que par une voie située en aval, la hauteur maximale est également appréciée sur rue, le niveau le plus bas étant alors considéré comme le rez-de-chaussée.



ARTICLE U3.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. L'article 11 ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

La surface du niveau attique d'une construction calculée au nu extérieur des murs doit être comprise entre 40 et 60% de l'emprise au sol du niveau immédiatement inférieur. Le retrait de l'attique s'applique à toutes les façades à l'exception des éléments techniques de type ascenseur.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.
- Les terrains dont la pente excède 15%.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les

constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

• **Forme et volume des toitures**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Cette règle ne s'applique pas au cas suivants :

- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées. Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

• **Matériaux de couverture des toitures**

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

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées. L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les murs-bahut surmontés d'un dispositif opaque (palissade, claustra) si le terrain se positionne dans un secteur affecté par le bruit et identifié en annexe du PLU.
- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Les clôtures d'aspect brillant (type PVC) sont interdites. Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40 cm maximum.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

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

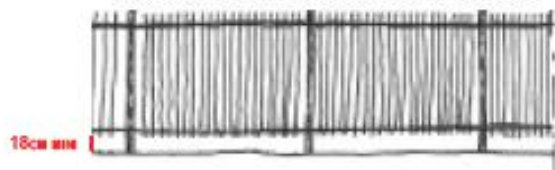
Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions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

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

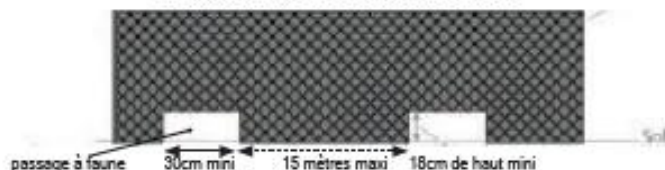
- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans

garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

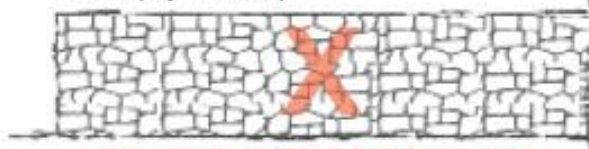
PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRE-VOIE



PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS

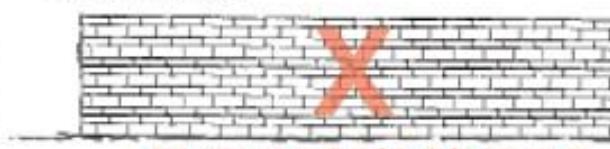


MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



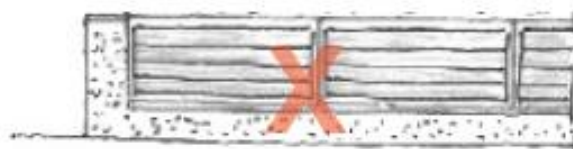
SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE

MUR APPAREILLÉ OU NON



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE

PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE



MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

SAUF SI LOCALISÉE DANS UNE ZONE DE BRUIT IDENTIFIÉE AU PLU

CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPÉCIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



ARTICLE U3.12 - STATIONNEMENT

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

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière						
Habitation	Logement	Opérations 1 ou 2 logements	2,0 places / logement		1 place / lgt (T1-T2) 2 places / lgt (T3 ou +) + 1 place extérieure pour 10 lgt	1 place minimum par tranche de 4 logements	5% du nombre total de places de stationnement
		Opérations > 2 logements	2,0 places / lgt Dont 1,5 places intégrées dans le volume de la construction	1 place pour 5 logements			
	Hébergement		0,5 place / chambre	1 place pour 10 chambres	1 place pour 2 chambres		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'usagers et d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Équipements d'intérêt collectif et service	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

• Stationnement des véhicules automobiles

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%. Les emplacements de parking fermés, de type box, sont interdits. Toutes les places de stationnement extérieures doivent être non privatisées et être marquées comme places visiteurs. Les places visiteurs intégrées à la construction doivent être directement accessibles par les visiteurs.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, toutes les places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction.

Les places de stationnement double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur ne comptent que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de place exigée pour une opération de plus de 2 logements.

Les cheminements piétons devront être identifiés et sécurisés par du marquage au sol. Chaque place de stationnement devra disposer d'un point de branchement électrique.

- **Stationnement des deux-roues motorisés**

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être réalisé dans des locaux adaptés et faire l'objet d'un marquage spécifique.

- **Stationnement des deux-roues non motorisés**

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les résidents devra être assuré en suivant les caractéristiques de la grille ci-contre et devra s'implanter en RDC des constructions. Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

Les stationnements des deux-roues non motorisés pour les visiteurs doivent être situés sur des emplacements extérieurs au bâtiment, en limite du domaine public, à raison d'un emplacement pour 10 logements. Ces places doivent être équipées :

- d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations,
- de supports de fixation,
- d'un dispositif d'éclairage.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

ARTICLE U3.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).

L'implantation d'urgences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération soit traité sur au moins 40% de sa surface :

- en espace vert collectif en pleine terre. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.). Ces espaces devront être réalisés d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface et sur une largeur minimale de 10 mètres si la largeur de parcelle le permet. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes,
- Les espaces verts libres non affectés à un usage collectif devront être plantés.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

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

13.2. Coefficient de biotope par surface (cbs)

Le CBS minimal exigé est de 0,6.

U3 - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

U3 - SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE U3.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE U3.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE U4

ZONE URBAINE À VOCATION D'HABITAT

À DENSITÉ MAÎTRISÉE
ET PRÉSENTANT UN CARACTÈRE PATRIMONIAL

Les secteurs U4 correspondent aux secteurs au sein desquels des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion, la conservation, et/ou le développement de formes urbaines graduelles et différenciées. Les hameaux, principalement, font l'objet de ce classement. La zone U4 reprend les principales règles de la zone U3 adaptées aux prescriptions patrimoniales des hameaux.

U4 - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U4.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme (CU), qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) protégé identifié au règlement graphique.
- tout projet de démolition totale d'une construction protégée identifiée au règlement graphique.

ARTICLE U4.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 1 mètre de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale. Une seconde annexe est autorisée si celle-ci est à usage de stationnement.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal si le fonctionnement et la fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité et à la salubrité publique.
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% du volume existant, et de 50 m² de SDP.

U4 - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réhabilitation ou la rénovation d'un bâtiment existant n'est possible que si celui est desservi par une voie dont la largeur de chaussée est supérieure ou égale à 3,5 mètres.

La réalisation d'une nouvelle construction n'est possible que si celle-ci est desservie par une voie dont la largeur de chaussée est supérieure à 6 mètres.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet, des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m.

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

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE U4.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans le cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de : 5 litres / seconde / hectare. Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE U4.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U4.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en limite des voies et emprises publiques s'il existe des bâtiments existants en parcelle limitrophe.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade

pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
- leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques. Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Les débords sur le domaine public ne sont pas autorisés.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE U4.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions nouvelles :

- Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans être inférieure à 4 mètres.
- Elles peuvent s'implanter en limite séparative si cela est justifié pour conserver l'unité architecturale.

Pour les constructions existantes et leurs évolutions (extensions) :

- Elles peuvent s'implanter en limite séparative si cela est justifié pour conserver l'unité architecturale.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE U4.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction doit s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum en tout point d'une autre construction située sur la même propriété.

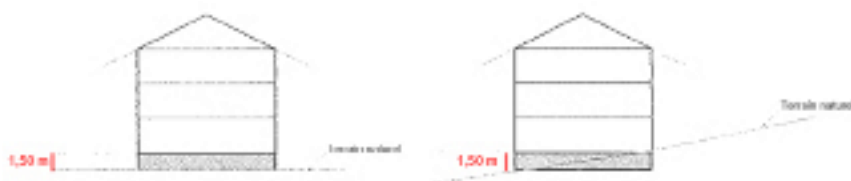
ARTICLE U4.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,15.

ARTICLE U4.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions ne peut pas excéder R+1+C.

Les Rez-De-Chaussée Surélevés (RDCS) sont autorisés si la hauteur de la dalle finie de ce dernier n'excède pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant. Cette règle ne s'applique pas aux terrains présentant une pente supérieure à 15%.



La hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée ne peut se situer en dessous du terrain naturel ou existant. La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres.

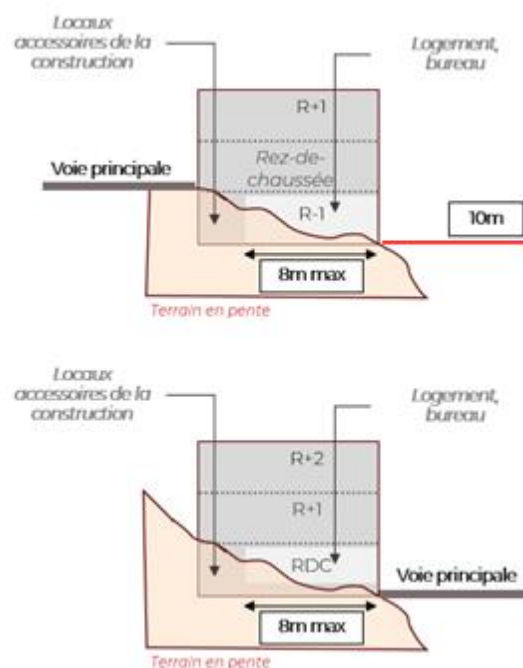
La hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

Sur les terrains dont la pente (terrain naturel) excède 15% :

Il est possible de réaliser un niveau de construction supplémentaire sous le niveau du rez-de-chaussée, en plus d'éventuels locaux accessoires (y compris places de stationnement), sans que la profondeur de ce niveau ne dépasse 8 mètres mesurés depuis le nu général de la façade située en aval ;

Les constructions implantées devront être conçues de manière à :

- implanter les locaux principaux (tels que les logements, bureaux ou autres espaces à vivre) du côté dégagé, c'est-à-dire orientés vers le point bas du terrain, afin d'assurer un éclairage naturel direct et une ventilation naturelle efficace. Le terrain ne devra pas comporter de talus sur au moins 10 mètres du bâtiment susceptible de nuire à la luminosité du niveau ainsi créé ;
- réserver la partie semi-enterrée ou en contact avec la pente aux locaux secondaires ou accessoires (tels que locaux techniques, caves, espaces de stockage ou stationnements).



Dans le cas visé ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'article UC.10, s'entend sur rue.

Lorsque la construction n'est accessible que par une voie située en aval, la hauteur maximale est également appréciée sur rue, le niveau le plus bas étant alors considéré comme le rez-de-chaussée.

ARTICLE U4.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. L'article 11 ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

11.1. Implantation et volume

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci. Pour les bâtiments existants, toute intervention ne peut conduire à une modification de la volumétrie ou du gabarit du bâtiment existant.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

La surface du niveau attique d'une construction calculée au nu extérieur des murs doit être comprise entre 40 et 60% de l'emprise au sol du niveau immédiatement inférieur.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public,
- les terrains dont la pente excède 15%.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

11.3. toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires.

Pour les constructions existantes : les panneaux solaires en cas de toiture à pans doivent être intégrés dans le pan concerné de la toiture. Les panneaux solaires en toiture doivent être installés selon une forme géométrique simple. Ils ne pourront excéder 50% de la surface du pan du toit.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

- **Forme et volume des toitures**

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%,

Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées dans la limite de 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie et si elles sont végétalisées (avec 30 cm de terre végétale).

- **Matériaux de couverture des toitures**

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

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

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

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 mètres,
- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Les clôtures d'aspect brillant (type PVC) sont interdites. Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40 cm maximum.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,60 m.

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

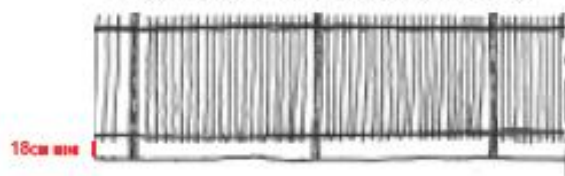
Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions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

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

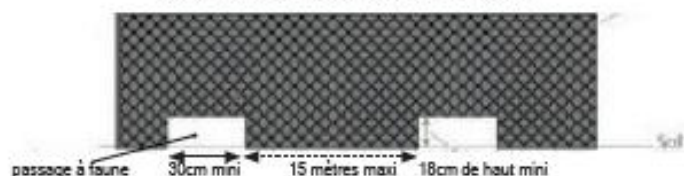
- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans

garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

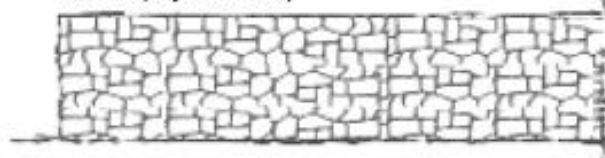
PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRES-VOIE



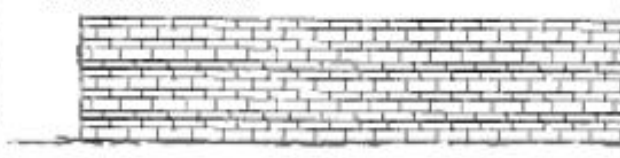
PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS



MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



MUR APPAREILLÉ OU NON



PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



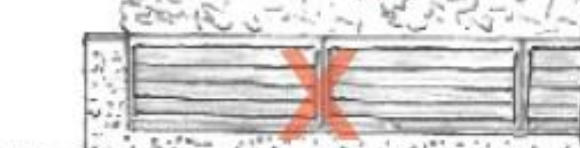
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRES-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE



MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



CLÔTURE À CLAIRES-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



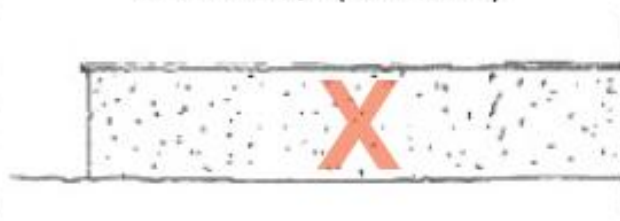
CLÔTURE À CLAIRES-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPÉCIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



ARTICLE U4.12 - STATIONNEMENT

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

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
	Logement	Opérations 1 ou 2 logements	2,0 places / logement		1 place / lgt (T1-T2)	1 place minimum par tranche de 4 logements	
		Opérations > 2 logements	2,0 places / lgt Dont 1,5 places intégrées dans le volume de la construction	1 place pour 5 logements	2 places / lgt (T3 ou +) + 1 place extérieure pour 10 lgt		5% du nombre total de places de stationnement
	Hébergement		0,5 place / chambre	1 place pour 10 chambres	1 place pour 2 chambres		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Équipements d'intérêt collectif et service	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

• Stationnement des véhicules automobiles

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%. Les emplacements de parking fermés, de type box, sont interdits. Toutes les places de stationnement extérieures doivent être non privatisées et être marquées comme places visiteurs. Les places visiteurs intégrées à la construction doivent être directement accessibles par les visiteurs.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, toutes les places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction. Les places de stationnement double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur ne comptent que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de place exigée pour une opération de plus de 2 logements.

Les cheminements piétons devront être identifiés et sécurisés par du marquage au sol. Chaque place de stationnement devra disposer d'un point de branchement électrique.

• Stationnement des deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être réalisé dans des locaux adaptés et faire l'objet d'un marquage spécifique.

• Stationnement des deux-roues non motorisés

Le stationnement des deux-roues non motorisés pour les résidents devra être assuré en suivant les caractéristiques de la grille ci-contre et devra s'implanter en RDC des constructions. Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

Les stationnements des deux-roues non motorisés pour les visiteurs doivent être situés sur des emplacements extérieurs au bâtiment, en limite du domaine public, à raison d'un emplacement pour 10 logements. Ces places doivent être équipées :

- d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations,
- de supports de fixation,
- d'un dispositif d'éclairage.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Les places de stationnement devront être intégrées au volume de la construction sauf impossibilité technique ou architecturale. A défaut, les places devront être réalisées en extérieur, et groupées au maximum par poche de 5 stationnements, non visibles depuis l'espace public.

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

Les aires de stationnement extérieur devront être réalisées en matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

ARTICLE U4.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Toute opération de construction ou d'aménagement doit assurer le maintien des arbres existants sur la parcelle sauf justifications liées à l'état sanitaire des plantations ou à un risque de sécurité.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de logements soit traité sur au moins 40% de sa surface :

- en espace vert collectif en pleine terre. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.). Ces espaces devront être réalisés d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface et sur une largeur minimale de 10 mètres si la largeur de parcelle le permet. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes,
- Les espaces verts libres non affectés à un usage collectif devront être plantés.

13.2. Coefficient de biotope par surface (cbs)

Non réglementé

U4 - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

U4 - SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE U4.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE U4.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UE

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- Les aménagements, les constructions et installations s'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements et hébergements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.

UE - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les

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

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UE.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Sous réserve de marge de reculement identifiée au règlement graphique (pièce n°4.2.), l'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- une construction couvrant plusieurs parcelles contiguës à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

11.1. Implantation et volume

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

11.2. Aspect des façades

Non réglementé.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3. toitures

Non réglementé.

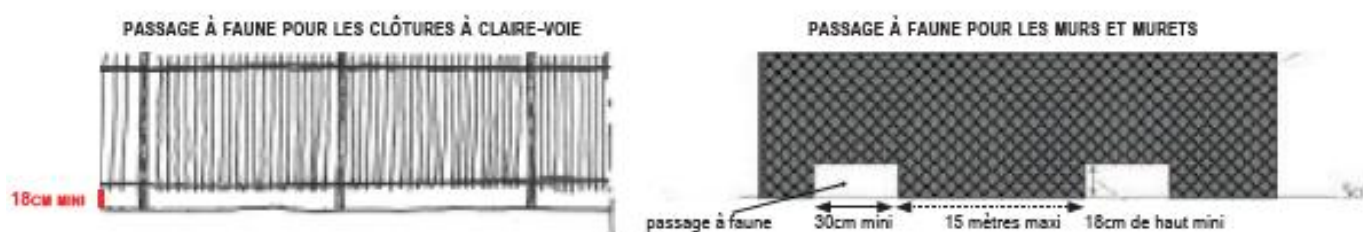
Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'une végétalisation partielle ou totale en fonction du projet.

11.4. Clôtures

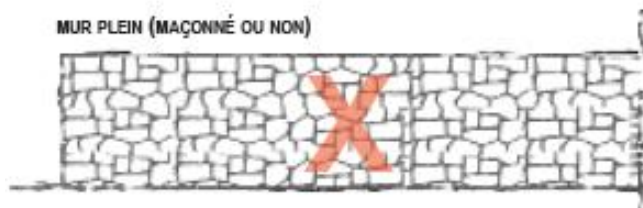
Les clôtures doivent être composées de grilles ou grillages, et doublées de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

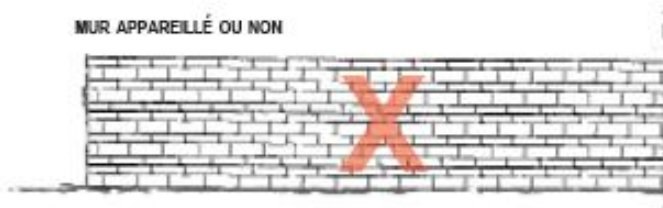
- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompus au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



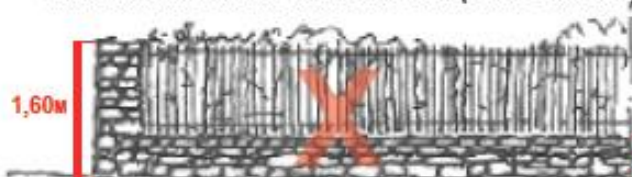
MUR APPAREILLÉ OU NON



PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



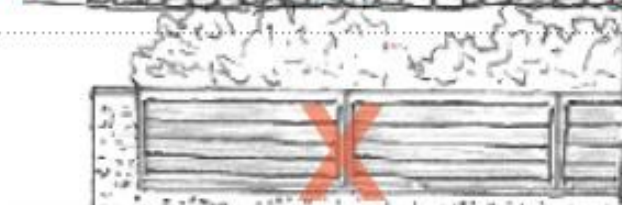
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRES-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE



MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



CLÔTURE À CLAIRES-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE À CLAIRES-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPÉCIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

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

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipements d'intérêt collectif et service	Cinéma						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs et d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Seules les nouvelles surfaces de plancher ou les unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte pour l'extension ou le réaménagement de construction existante.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Il est exigé que le terrain d'assiette d'un projet d'équipement soit traité en espaces collectifs et en espace vert en pleine terre sur au moins 25% de sa surface.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

13.2. Coefficient de biotope

Le CBS minimal exigé est de 0,30.

UE - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ARTICLE UE.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UEr

ZONE URBAINE SPÉCIALISÉE RÉSERVÉE AU DOMAINE AUTOROUTIER

La zone UEr concerne les secteurs d'infrastructures, à savoir l'autoroute et la voie ferrée. Au sein de ces secteurs sont autorisés les aménagements et les constructions en lien avec le bon fonctionnement de ces infrastructures. Les infrastructures routières de second rang ne sont pas concernées par un zonage spécifique, elles sont intégrées dans les différents types de zones U.

ARTICLE UER.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UER.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- Les aménagements, les constructions et installations s'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- les travaux, les constructions et les installations de toute nature s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.

UEr - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UER.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UER.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UER.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UER.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Sous réserve de marge de reculement identifiée au règlement graphique (pièce n°4.2.), l'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE UER.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12

mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,

- une construction couvrant plusieurs parcelles contiguës à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE UER.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UER.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UER.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UER.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

11.1. Implantation et volume

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

11.2. Aspect des façades

Non réglementé.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3. Toitures

Non réglementé.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'une végétalisation partielle ou totale en fonction du projet.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles ou grillages, et doublées de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m.

ARTICLE UER.12 - STATIONNEMENT

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

Seules les nouvelles surfaces de plancher ou les unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte pour l'extension ou le réaménagement de construction existante.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

ARTICLE UER.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Il est exigé que le terrain d'assiette d'un projet d'équipement soit traité en espaces collectifs et en espace vert en pleine terre sur au moins 25% de sa surface.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

13.2. Coefficient de biotope

Non réglementé

UEr - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UER.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ARTICLE UER.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UER.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UV

ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ESPACES VERTS ET PAYSAGERS

Les secteurs Uv, regroupent des espaces non bâtis dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle, au sein du tissu urbain, doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

La plaine de l'Aire qui constitue un espace naturel majeur fait l'objet d'un classement en Uv compte tenu de l'existence d'un projet de parc urbain linéaire.

ARTICLE UV.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article Uv.2.

ARTICLE UV.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- Les équipements et aménagements publics et d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec les caractéristiques paysagères et écologiques de la zone,

UV - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

En fonction de la localisation et de la taille du projet des espaces de circulation dédié aux vélos pourront être imposés, la largeur minimale d'une piste (séparée de la chaussée) ou d'une bande cyclable doit être égale ou supérieure à 1.20m.

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

Les voies doivent être traitées de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UV.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement. Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Des fourreaux en attente, notamment pour les réseaux de fibre optique, devront être intégrés en complément des autres réseaux secs.

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UV.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

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

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

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques est autorisée pour :

- les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes accolées ou non à une construction principale si les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- les murs de soutènement des terres si leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 mètre par rapport au terrain

- naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
- leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques. Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UV.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative latérale sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport au domaine public. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra soit :

- respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
- être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative s'il s'agit :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- de stationnements souterrains,
- de construction annexes accolée au bâtiment principal, dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 mètres et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 m,
- de constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- de murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 mètres par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 mètre par rapport au terrain naturel ou existant,
- d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- d'un accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UV.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,10.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UV.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les Rez-De-Chaussée Surélevés (RDCS) sont autorisés si la hauteur de la dalle finie de ce dernier n'excède pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant avant travaux.

La hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée ne peut se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

La hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UV.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. L'article 11 ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

La surface du niveau attique d'une construction calculée au nu extérieur des murs doit être comprise entre 40 et 60% de l'emprise au sol du niveau immédiatement inférieur.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante des deux facteurs suivants :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques

creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

• Forme et volume des toitures

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Cette règle ne s'applique pas au cas suivants :

- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées. Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

• Matériaux de couverture des toitures

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

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

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

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures réalisées en bordure de voie

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Sont autorisés :

- les murs-bahut dans la limite de 0,60m de hauteur, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Une hauteur supérieure au mur-bahut peut être autorisée s'il se justifie pour des raisons de sécurité ou d'intégration à la topographie des lieux.
- les murs-bahut surmontés d'un dispositif opaque (palissade, claustra) si le terrain se positionne dans un secteur affecté par le bruit et identifié en annexe du PLU.
- les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,60 m. Les clôtures d'aspect brillant (type PVC) sont interdites. Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Les clôtures réalisées en limites séparatives

Sont autorisés les grilles ou grillages si elles sont doublées de haies vives d'essences locales. Les murs-bahuts sont tolérés dans la limite de 40 cm maximum.

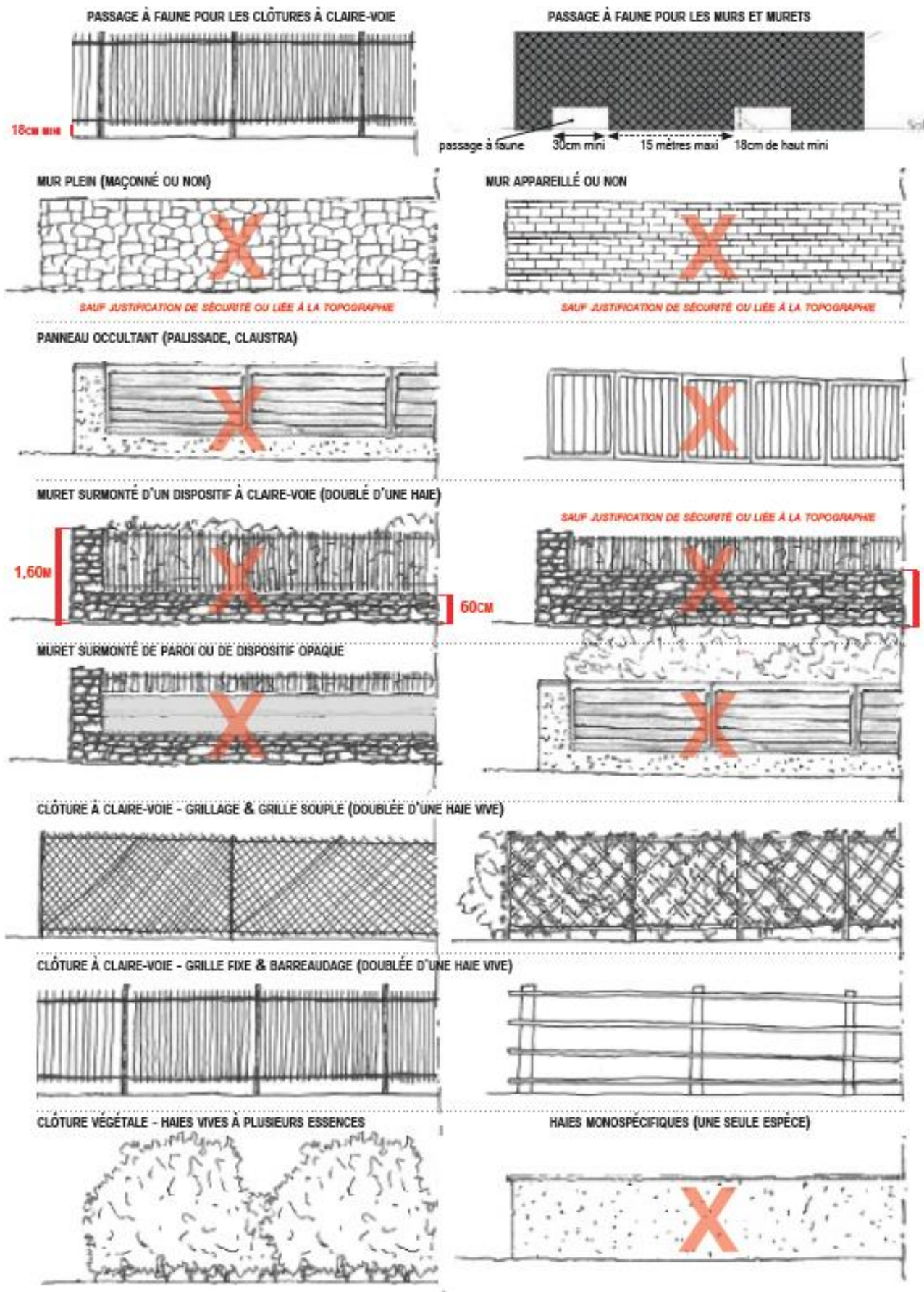
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser pas une hauteur maximale de 1,60 m.

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

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

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



ARTICLE UV.12 - STATIONNEMENT

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

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Équipements d'intérêt collectif et service	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)				2% du nombre total de places de stationnement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et 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						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

Seules les nouvelles surfaces de plancher ou les unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte pour l'extension ou le réaménagement de construction existante.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

ARTICLE UV.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

L'implantation d'émergences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les essences à croissance lente seront privilégiées.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

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

13.2. Coefficient de biotope

Le CBS minimal exigé est de 0,8.

UV - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ARTICLE UV.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par :

- l'utilisation de technologies moins consommatrices,
- l'organisation de périodes non éclairées.

ARTICLE UV.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UX_a

ZONE URBAINE ÉCONOMIQUE À DOMINANTE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

La zone UX_a correspond à un secteur à dominante artisanale, à savoir le secteur sous combe en direction d'Annemasse.

ARTICLE UXa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UXa.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci si :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 70 m² de surface de plancher pour le logement. Ce logement doit être intégré dans le volume du bâtiment économique.
- Les aménagements, les constructions et installations s'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- Les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.

UX_a - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX_A.3 - ACCÈS ET VOIRIE****3.1. dispositions concernant les accès**

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UX_A.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UX_{A.5} - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX_{A.6} - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des voies privées et des voies piétonnes/cycles, est autorisée. Ne sont pas concernés par cet article :

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
- leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques. Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE UX_{A.7} - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à :

- 4 m en limite d'une parcelle à vocation d'activité.
- 8 m en limite d'une parcelle à vocation d'habitat.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- les permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE UX_{A.8} - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UX_{A.9} - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

ARTICLE UX_{A.10} - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas de Rez-de-Chaussée Surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur de la dalle finie du RDC ne pourra se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des équipements publics

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

De plus, la hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises si elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant et dans les cas suivants :

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

ARTICLE UX.A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

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

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

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes vives est interdite.

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

Les façades des constructions implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique doivent comporter 30 % minimum de surface vitrée.

11.3. toitures

Non réglementé

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les toitures terrasses devront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.

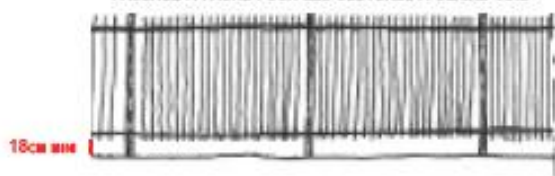
1.4. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, tout autre dispositif à claire-voie, doublées de haies vives d'essences locales. L'ensemble de la clôture ne doit dépasser pas une hauteur maximale de 2,00 m.

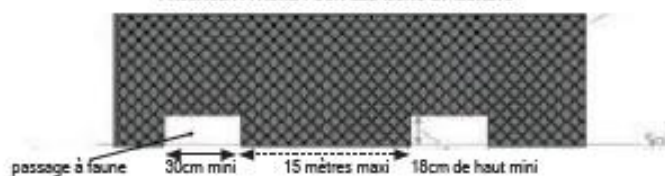
Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

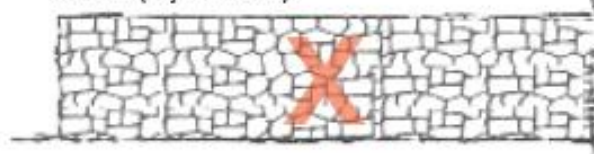
PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRE-VOIE



PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS



MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



MUR APPAREILLÉ OU NON



SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE

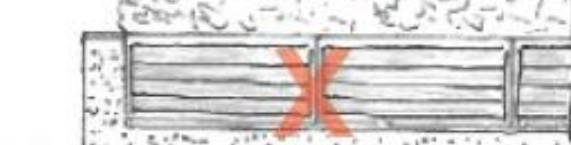
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPÉCIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



ARTICLE UX.A.12 - STATIONNEMENT

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

Concernant le stationnement des deux-roues

Le stationnement des deux roues sera réalisé soit :

- dans un local spécifique, fermé et facile d'accès en RDC de chaque construction,
- sous un abri extérieur à la construction protégeant les cycles des précipitations. L'abri sera équipé de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues. Les emplacements extérieurs de stationnement des 2-roues devront être implantés sur le terrain d'assiette du projet.

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement (de fonction)		2,0 places / logement		1 place / logement		
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipements d'intérêt collectif et service	Cinéma						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs)

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Seules les nouvelles surfaces de plancher ou les unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte pour l'extension ou le réaménagement de construction existante.

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain.

ARTICLE UXa.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés**

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

L'implantation des aires de stationnement à l'air libre est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques. En cas d'impossibilité technique, liée à la présence notamment de deux voies de circulations, l'implantation du stationnement se fera sur la voie où la circulation est la moins dense. Le stationnement devra être intégré par un traitement paysager approprié.

L'implantation d'urgences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

Les aires de stationnement à l'air libre (sauf pour les poids lourds) doivent être en matériaux perméables, et plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

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

Les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes.

13.2. Coefficient de biotope

Le CBS minimal exigé est de 0,30. Les espaces verts résultant du CBS seront traités sous la forme d'espaces verts collectifs en pleine terre ou en surfaces écoaménageables.

UXa - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ARTICLE UXa.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit prévoir la solarisation des toitures sur au moins 30% de la surface dès lors qu'elles dépassent 500m² d'emprise au sol globale, extensions comprises. En cas d'impossibilité technique, les précisions devront être apportées par une étude.

Pour les bâtiments non résidentiels dépassant 500m², l'obligation de couverture solaire est progressive conformément à la législation nationale : 30% de couverture solaire d'ici 2023, 40% à compter de 2026 et 50% à compter de 2027. En cas d'impossibilité technique, cette dernière devra être justifiée par une étude.

ARTICLE UXa.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UX_{ac}

ZONE URBAINE ÉCONOMIQUE À DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE

La zone UX_{ac} a une vocation spécifique de gestion et de développement des activités artisanales, industrielles, tertiaires ou commerciales. C'est un secteur économique mixte historique à Saint-Julien, deux sites sont concernés par ce classement, les Marais et sous le Puy. Le potentiel foncier est très résiduel et le PLU souhaite favoriser le renouvellement urbain de ces deux zones d'activités.

ARTICLE UXAC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UXAC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, de services ou d'hébergement hôtelier.
- les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci si :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 70 m² de surface de plancher pour le logement. Ce logement doit être intégré dans le volume du bâtiment économique.
- les aménagements, les constructions et installations s'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.

UX_{ac} - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXAC.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UXAC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UXAC.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UXAC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques est autorisée. Ne sont pas concernés par cet article :

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
 - leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
 - leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques.
- Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique

par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Privilégier le positionnement des constructions liées au fonctionnement du réseau de chaleur à la place des chaufferies existantes. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être exonérées de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXAC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les équipements publics peuvent s'implanter jusqu'en limite(s) séparative(s).

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à :

- 4 m en limite d'une parcelle à vocation d'activité.
- 8 m en limite d'une parcelle à vocation d'habitat.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- les permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Privilégier le positionnement des constructions liées au fonctionnement du réseau de chaleur à la place des chaufferies existantes. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être exonérées de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXAC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Privilégier le positionnement des constructions liées au fonctionnement du réseau de chaleur à la place des chaufferies existantes. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être exonérées de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Les équipements publics peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 2 m en tout point d'une autre construction principale située sur une même propriété.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXAC.9 - EMPRISE AU SOL

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

Les règles d'emprise au sol ne concernent pas les équipements publics.

Privilégier le positionnement des constructions liées au fonctionnement du réseau de chaleur à la place des chaufferies existantes. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être exonérées de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXAC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres,

De plus, la hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises si elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant et dans les cas suivants :

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

En cas de Rez-de-Chaussée Surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur de la dalle finie du RDC ne pourra se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des équipements publics.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

Les règles de hauteur ne concernent pas les équipements publics.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXAC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les équipements publics.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

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

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

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.

Privilégier le positionnement des constructions liées au fonctionnement du réseau de chaleur à la place des chaufferies existantes. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être exonérées l'obligation de se conformer à des règles d'implantation et de volumétrie.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes vives est interdite.

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

11.3. Toitures

Non réglementé

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les toitures terrasses devront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.

11.4. Clôtures

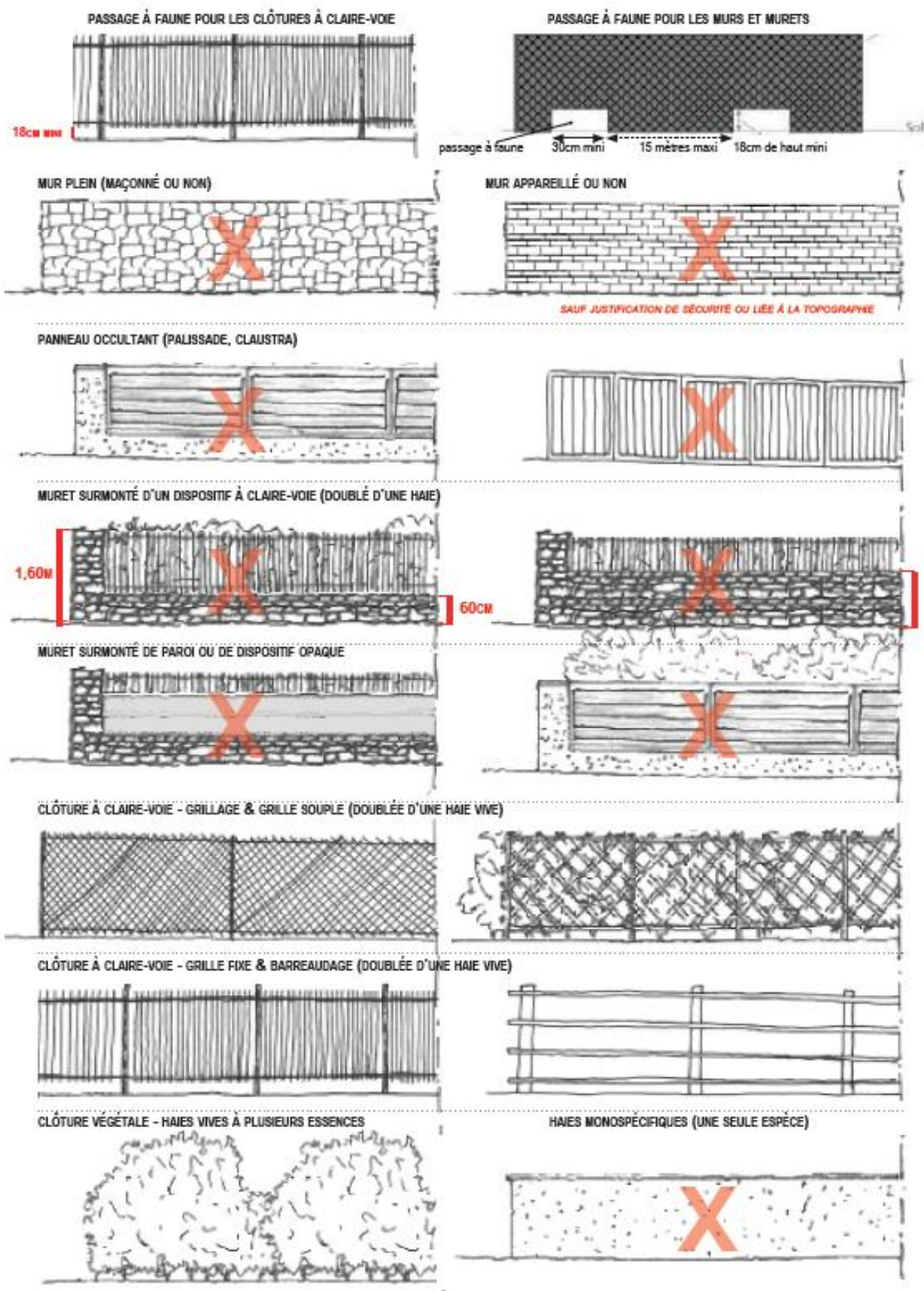
Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, tout autre dispositif à claire-voie, doublées de haies vives d'essences locales. L'ensemble de la clôture ne doit dépasser pas une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

11.5. Cheminée des unités et sous unité de production de chaleur

Les cheminées des unités de production de chaleur à partir de sources renouvelables, sont autorisées, tout en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.



ARTICLE UXAC.12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement ne concernent pas: les équipements publics.

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

Concernant le stationnement des deux-roues

Le stationnement des deux roues sera réalisé soit :

- dans un local spécifique, fermé et facile d'accès en RDC de chaque construction,
- sous un abri extérieur à la construction protégeant les cycles des précipitations. L'abri sera équipé de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues. Les emplacements extérieurs de stationnement des 2-roues devront être implantés sur le terrain d'assiette du projet.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Seules les nouvelles surfaces de plancher ou les unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte pour l'extension ou le réaménagement de construction existante.

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

Non concerné Règles minimales			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement (de fonction)		2,0 places / logement		1 place / logement		
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m ² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
Équipements d'intérêt collectif et service	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

ARTICLE UXAC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

L'implantation des aires de stationnement à l'air libre est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques. En cas d'impossibilité technique, liée à la présence notamment de deux voies de circulations, l'implantation du stationnement se fera sur la voie où la circulation est la moins dense. Le stationnement devra être intégré par un traitement paysager approprié.

L'implantation d'urgences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

Les aires de stationnement à l'air libre (sauf pour les poids lourds) doivent être en matériaux perméables, et plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

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

Les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes.

13.2. Coefficient de biotope

Le CBS minimal exigé est de 0,30. Les espaces verts résultant du CBS seront traités sous la forme d'espaces verts collectifs en pleine terre ou en surfaces écoaménageables.

ARTICLE UXAC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UXAC.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit prévoir la solarisation des toitures sur au moins 30% de la surface dès lors qu'elles dépassent 500m² d'emprise au sol globale, extensions comprises. En cas d'impossibilité technique, les précisions devront être apportées par une étude.

Pour les bâtiments non résidentiels dépassant 500m², l'obligation de couverture solaire est progressive conformément à la législation nationale : 30% de couverture solaire d'ici 2023, 40% à compter de 2026 et 50% à compter de 2027. En cas d'impossibilité technique, cette dernière devra être justifiée par une étude.

ARTICLE UXAC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UX_b

ZONE URBAINE ÉCONOMIQUE À DOMINANTE TERTIAIRE ET HAUTE TECHNOLOGIE

La zone UX_b est une zone spécifique à Saint-Julien, elle est délimitée autour des laboratoires pharmaceutiques « Pierre Fabre ».

ARTICLE UXB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UXB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, de bureau, de services ou d'entrepôt si elles sont liées aux activités de recherche et/ou de hautes technologies.
- les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci si :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 70 m² de surface de plancher pour le logement. Ce logement doit être intégré dans le volume du bâtiment économique.
- les aménagements, les constructions et installations s'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.

UX_b - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXB.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UXB.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes.

Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UXB.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UXB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques est autorisée. Ne sont pas concernés par cet article :

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
- leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation ne concernent pas les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieure d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à :

- 4 m en limite d'une parcelle à vocation d'activité.
- 8 m en limite d'une parcelle à vocation d'habitat.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- les permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les équipements publics peuvent s'implanter jusqu'en limite(s) séparative(s).

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

Les équipements publics peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 2 m en tout point d'une autre construction principale située sur une même propriété.

ARTICLE UXB.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

Les règles d'emprise au sol ne concernent pas les équipements publics.

ARTICLE UXB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

De plus, la hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises si elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant et dans les cas suivants :

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

Les règles d'emprise au sol ne concernent pas les équipements publics.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

En cas de Rez-de-Chaussée Surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce niveau ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur de la dalle finie du RDC ne pourra se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des équipements publics.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

ARTICLE UXB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les équipements publics.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

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

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

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes vives est interdite.

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

11.3. Toitures

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les toitures terrasses devront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.

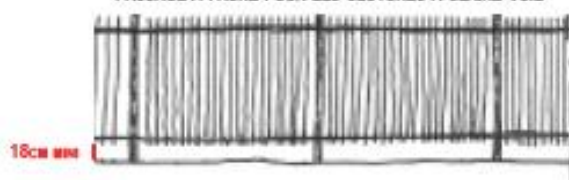
11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, tout autre dispositif à claire-voie, doublées de haies vives d'essences locales. L'ensemble de la clôture ne doit dépasser pas une hauteur maximale de 2,00 m.

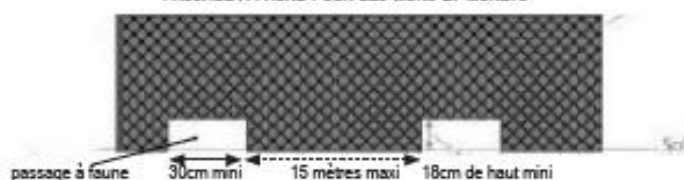
Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompus au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

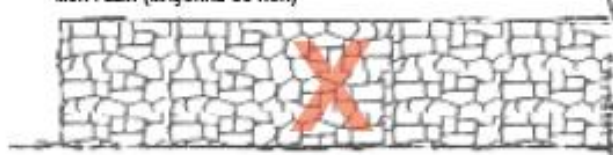
PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRE-VOIE



PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS



MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)

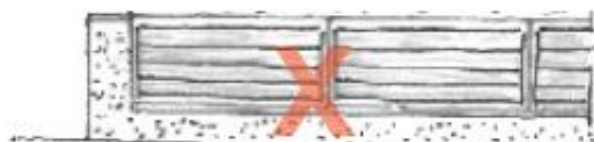


MUR APPAREILLÉ OU NON

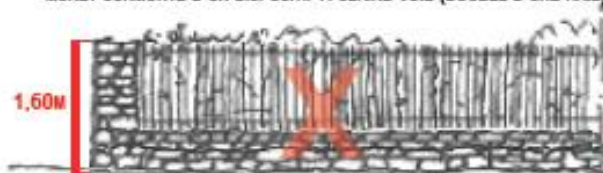


SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE

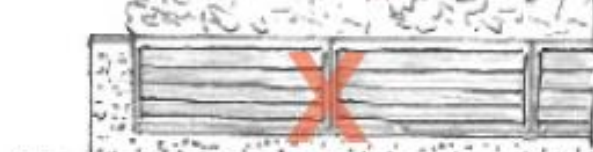
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



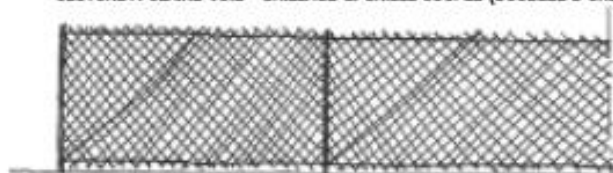
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPECIFIQUES (UNE SEULE ESPECE)



ARTICLE UXB.12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement ne concernent pas: les équipements publics.

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

Concernant le stationnement des deux-roues

Le stationnement des deux roues sera réalisé soit :

- dans un local spécifique, fermé et facile d'accès en RDC de chaque construction,
- sous un abri extérieur à la construction protégeant les cycles des précipitations. L'abri sera équipé de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues. Les emplacements extérieurs de stationnement des 2-roues devront être implantés sur le terrain d'assiette du projet.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Seules les nouvelles surfaces de plancher ou les unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte pour l'extension ou le réaménagement de construction existante.

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

Non concerné			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
Règles minimales			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement (de fonction)		2,0 places / logement		1 place / logement		
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipements d'intérêt collectif et service	Cinéma						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

ARTICLE UXB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

L'implantation des aires de stationnement à l'air libre est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques. En cas d'impossibilité technique, liée à la présence notamment de deux voies de circulations, l'implantation du stationnement se fera sur la voie où la circulation est la moins dense. Le stationnement devra être intégré par un traitement paysager approprié.

L'implantation d'émergences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

Les aires de stationnement à l'air libre (sauf pour les poids lourds) doivent être en matériaux perméables, et plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

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

Les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes.

13.2. Coefficient de biotope

Le CBS minimal exigé est de 0,30. Les espaces verts résultant du CBS seront traités sous la forme d'espaces verts collectifs en pleine terre ou en surfaces écoaménageables.

UX_b - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ARTICLE UXB.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit prévoir la solarisation des toitures sur au moins 30% de la surface dès lors qu'elles dépassent 500m² d'emprise au sol globale, extensions comprises. En cas d'impossibilité technique, les précisions devront être apportées par une étude.

Pour les bâtiments non résidentiels dépassant 500m², l'obligation de couverture solaire est progressive conformément à la législation nationale : 30% de couverture solaire d'ici 2023, 40% à compter de 2026 et 50% à compter de 2027. En cas d'impossibilité technique, cette dernière devra être justifiée par une étude.

Les constructions nouvelles de bâtiments tertiaires devront comprendre des dispositifs de production d'énergies renouvelables couvrant au moins 30% de la consommation estimée du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, les précisions devront être apportées par une étude.

ARTICLE UXB.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UX_c

ZONE URBAINE ÉCONOMIQUE À DOMINANTE COMMERCIALE

La zone UX_c concerne le secteur dit « Les Moulins », situé au Sud-Est du centre-ville, c'est une zone mixte avec une structure commerciale importante qui rayonne sur le centre-ville et sur le Genevois français.

ARTICLE UXC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UXC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les constructions et installations à usage d'activité commerciales, de services, d'hébergements hôteliers ou d'activités artisanales liées à une activité commerciale.
- les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci si :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 70 m² de surface de plancher pour le logement. Ce logement doit être intégré dans le volume du bâtiment économique.
- les aménagements, les constructions et installations s'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.

UX_c - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UXC.3 - ACCÈS ET VOIRIE****3.1. dispositions concernant les accès**

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE UXC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

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

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes. Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE UXC.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UXC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques est autorisée. Ne sont pas concernés par cet article :

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;
- leur hauteur soit de 4,50 mètres ou plus par rapport au sol fini si la construction est implantée en limite des voies et emprises publiques.

Les saillies sur le domaine public peuvent être admises pour réaliser une isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules, et avec une largeur maximale définie de 30cm.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à :

- 4 m en limite d'une parcelle à vocation d'activité.
- 8 m en limite d'une parcelle à vocation d'habitat.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- les permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux débords de toiture, marquises, auvents et tout ouvrage en saillie à condition que :

- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1m sur l'ensemble du linéaire de la façade pour les débords de toiture, les corniches et cordons ;
- leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,5 m et que leur longueur cumulée ne dépasse pas un

tiers de la longueur de la façade sur une hauteur considérée, pour les autres ouvrages en saillie ;

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions de bâtiments existants.

Les règles d'implantation ne concernent pas :

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXC.9 - EMPRISE AU SOL

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

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 15 mètres pour les hébergements hôteliers et touristiques,
- 12 mètres pour les autres destinations.

De plus, la hauteur (hors comble ou attique) des constructions situées le long de voies ou emprises publiques ou de voies privées, ne peut excéder de plus de 3 mètres la largeur des voies ou emprises, calculée perpendiculairement en tout point de la façade.

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises si elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant et dans les cas suivants :

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

En cas de Rez-de-Chaussée Surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur de la dalle finie du RDC ne pourra se situer en dessous du terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne peut excéder 3 mètres. Les rez-de-chaussée peuvent atteindre 5 mètres entre dalles finies s'ils sont occupés par :

- des commerces ou activités de service,
- des équipements publics.

La hauteur peut être adaptée en fonction de contraintes techniques ou architecturales particulières dûment justifiées.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE UXC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

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

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

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes vives est interdite.

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

11.3. toitures

Non réglementé

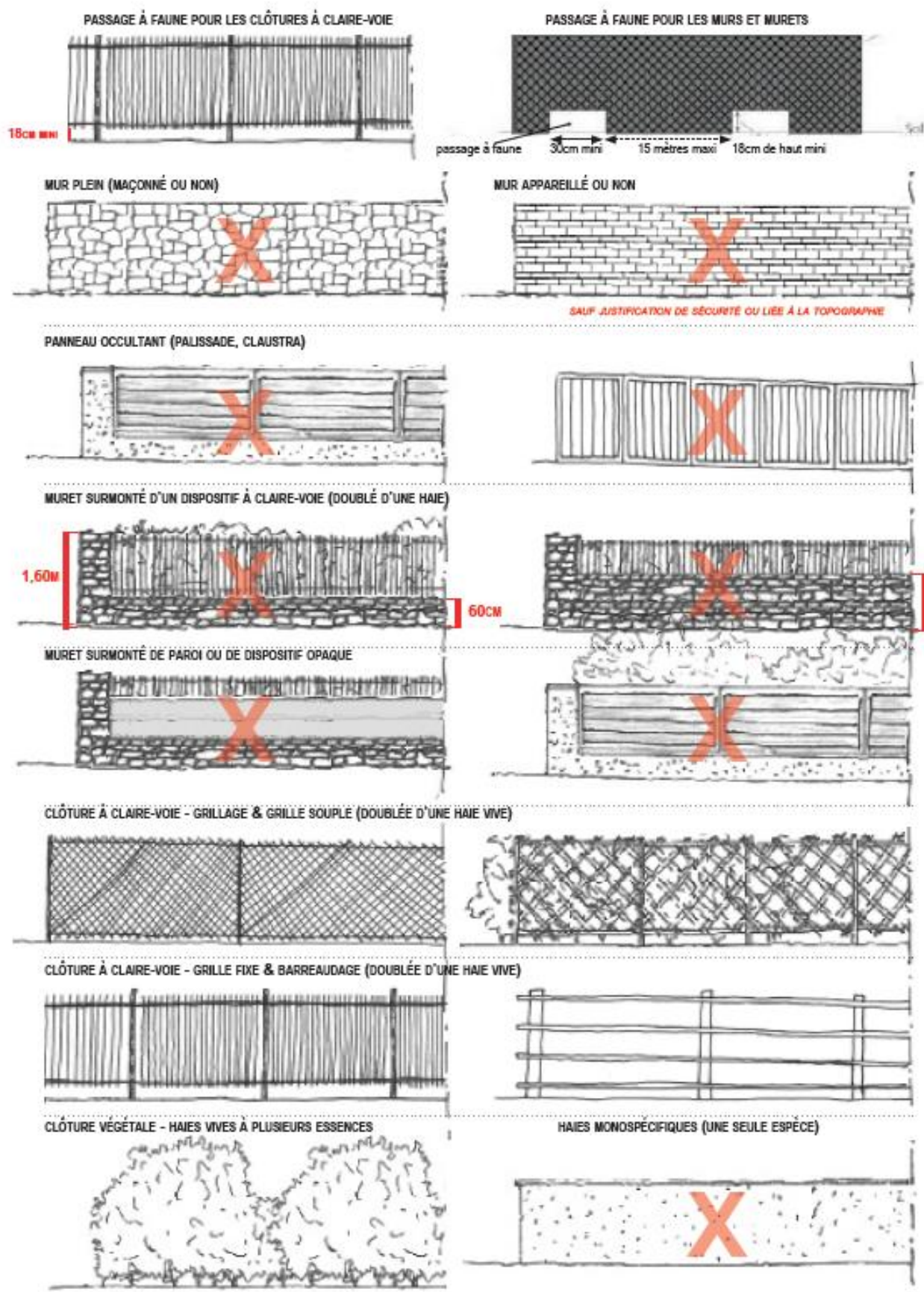
Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les toitures terrasses devront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, tout autre dispositif à claire-voie, doublées de haies vives d'essences locales. L'ensemble de la clôture ne doit dépasser pas une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



ARTICLE UXC.12 - STATIONNEMENT

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

Concernant le stationnement des deux-roues

Le stationnement des deux roues sera réalisé soit :

- dans un local spécifique, fermé et facile d'accès en RDC de chaque construction,
- sous un abri extérieur à la construction protégeant les cycles des précipitations. L'abri sera équipé de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues. Les emplacements extérieurs de stationnement des 2-roues devront être implantés sur le terrain d'assiette du projet.

Modalités d'application

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Seules les nouvelles surfaces de plancher ou les unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte pour l'extension ou le réaménagement de construction existante.

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres du terrain de l'opération.

Non concerné			Nombre d'emplacements Requis			Nombre d'emplacements spécifiques	
Règles minimales			Véhicules motorisés	Deux roues Motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
Destination des constructions	Sous-Destination des constructions	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (2,00m²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m²)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement (de fonction)		2,0 places / logement		1 place / logement		
	Hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec accueil de clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipements d'intérêt collectif et service	Cinéma						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		selon les besoins de l'opération (à défaut, 1 place / 40m² SDP)	En fonction des besoins de l'opération	Un nombre d'emplacements correspondant à 15% des effectifs d'utilisateurs simultanément dans le bâtiment		2% du nombre total de places de stationnement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

ARTICLE UXC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée de manière qualitative en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques et les fonctions accueillies en rez-de-chaussée de la construction.

L'implantation des aires de stationnement à l'air libre est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques. En cas d'impossibilité technique, liée à la présence notamment de deux voies de circulations, l'implantation du stationnement se fera sur la voie où la circulation est la moins dense. Le stationnement devra être intégré par un traitement paysager approprié.

L'implantation d'émergences techniques (coffrets) non intégrées aux constructions ou au dispositif de clôture est interdite dans la marge de recul depuis les voies ou les emprises publiques.

Les aires de stationnement à l'air libre (sauf pour les poids lourds) doivent être en matériaux perméables, et plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

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

Les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes.

13.2. Coefficient de biotope

Le CBS minimal exigé est de 0,30. Les espaces verts résultant du CBS seront traités sous la forme d'espaces verts collectifs en pleine terre ou en surfaces écoaménageables.

UX_c - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UXC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

UX_c - SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE UXC.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit prévoir la solarisation des toitures sur au moins 30% de la surface dès lors qu'elles dépassent 500m² d'emprise au sol globale, extensions comprises. En cas d'impossibilité technique, les précisions devront être apportées par une étude.

Pour les bâtiments non résidentiels dépassant 500m², l'obligation de couverture solaire est progressive conformément à la législation nationale : 30% de couverture solaire d'ici 2023, 40% à compter de 2026 et 50% à compter de 2027. En cas d'impossibilité technique, cette dernière devra être justifiée par une étude.

ARTICLE UXC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication 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 antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

Les zones AU comprennent :

- des zones 1 AU

Les zones 1AU comprennent une sous-zone unique 1AUX. Celle-ci couvre les secteurs à caractère naturel dominant au lieu-dit «Cervonnex» à vocation de développement des activités industrielles, artisanales, de bureaux, commerciales et d'entrepôt, tournées vers les « éco-activités » et le « mieux-vivre », destiné à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Cette zone bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

- des zones 2AU

Les zones 2AU concernent des secteurs à caractère naturel dominant destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants en leur périphérie immédiate des secteurs concernés, notamment au regard de la gestion des eaux pluviales,
- rôle stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du PADD du PLU.

Les zones 2AU sont subdivisées en 3 types de sous-zones :

- les zone 2AUe sont des zones d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation d'équipements publics
- les zone 2AUh sont des zones d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation d'habitat
- les zone 2AUx sont des zones d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation économique

Ces zones demeurent inconstructibles jusqu'à l'adoption d'une procédure d'évolution du PLU (de type révision ou modification).

ZONE 1AU_x

ZONE D'URBANISATION FUTURE À COURT TERME À VOCATION ÉCONOMIQUE

La zone 1AUX concerne un secteur à caractère majoritairement naturel au lieu-dit "Cervonnex" à vocation dominante de développement des activités industrielles, artisanales, de bureaux, commerciales et d'entrepôt, tournées vers les « éco-activités » et le « mieux-vivre », destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme.

ARTICLE 1AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AU_x.2 ci-après.

ARTICLE 1AUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat, de bureau ou d'entrepôt.
- les constructions à usage de commerce si :
 - elles ont un lien et sont générées par les activités autorisées ci-avant,
 - elles présentent un caractère de service pour la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci si :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m² de surface de plancher pour le logement.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 20% du volume de la construction existante, ou 50 m² de SDP par unité d'habitation.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale. Une seconde annexe est autorisée si celle-ci est à usage de stationnement.
- Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AUX est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.

1AU_x - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUX.3 - ACCÈS ET VOIRIE****3.1. dispositions concernant les accès**

Le nombre d'accès d'un terrain sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Si un terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès par la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité technique et à condition que l'installation ne porte pas atteinte à la sécurité publique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 mètres à compter de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement.

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

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP sectorielle (pièce n°3).

3.2. dispositions concernant la voirie, les cheminements piétons et les voies cyclables

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Les conditions de sécurité s'apprécient au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Si un emplacement réservé visant à garantir la desserte d'un secteur est identifié au règlement graphique (pièce n°4.2), toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci.

ARTICLE 1AUX.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes.

Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour toute opération de construction nécessitant la réalisation d'un point d'apport volontaire en limite avec le domaine public ou privé ouvert à la circulation générale, il conviendra de prévoir une rétrocession de ces emprises au domaine public communal avant constitution de la copropriété.

ARTICLE 1AUX.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Ne sont pas concernés par cet article :

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

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

Sous réserve des principes édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée pour :

- les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- les constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 1AUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sous réserve des principes édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur, toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les constructions et installations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains ainsi que leur rampe d'accès qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés
- les constructions annexes accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas

3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,

- les constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- les murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- s'ils font l'objet d'un accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 1AUX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 1AUX.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 1AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 5 mètres en cas d'activités en rez-de-chaussée. La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres entre le sol fini après travaux et le point le plus haut.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 1AUX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

11.1. Implantation et volume

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

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

- des plantations d'essences locales,
- un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier

constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.

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

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes vives est interdite.

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

11.3. toitures

Non réglementé

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les toitures terrasses devront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, tout autre dispositif à claire-voie, doublées de haies vives d'essences locales. L'ensemble de la clôture ne doit dépasser pas une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune :

- les grilles, grillages, barreaudages devront être positionnés à 18cm minimum de hauteur par rapport au sol (hors dispositif de maintien au sol de la clôture),
- les murs et murets devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans

garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

ARTICLE 1AUX.12 - STATIONNEMENT

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

Concernant le stationnement des deux-roues

Le stationnement des deux roues sera réalisé soit :

- dans un local spécifique, fermé et facile d'accès en RDC de chaque construction,

- sous un abri extérieur à la construction protégeant les cycles des précipitations. L'abri sera équipé de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

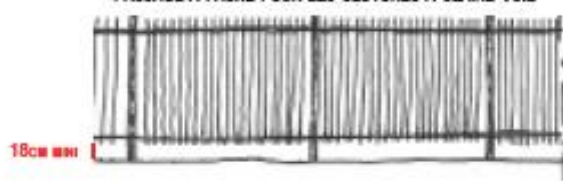
Les locaux vélos devront être équipés d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues. Les emplacements extérieurs de stationnement des 2-roues devront être implantés sur le terrain d'assiette du projet.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles

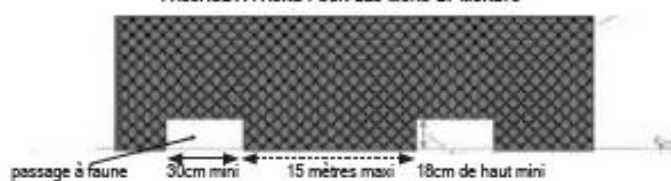
Un minimum de 20% des places de stationnement réalisées seront intégrées dans le volume de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les aires de stationnement souterraines ne doivent pas excéder de plus de 25% l'emprise au sol des constructions projetées (exemple : pour une emprise au sol bâtie totale de 1000m², les aires souterraines de stationnement ne pourront excéder 1250m²).

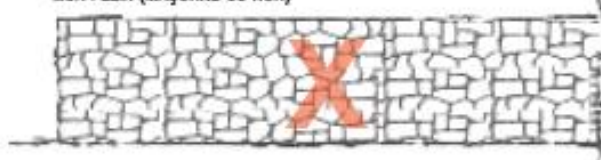
PASSAGE À FAUNE POUR LES CLÔTURES À CLAIRE-VOIE



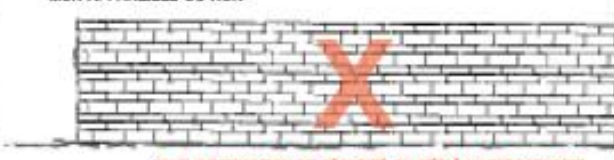
PASSAGE À FAUNE POUR LES MURS ET MURETS



MUR PLEIN (MAÇONNÉ OU NON)



MUR APPAREILLÉ OU NON

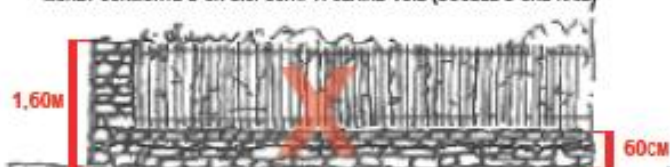


SAUF JUSTIFICATION DE SÉCURITÉ OU LIÉE À LA TOPOGRAPHIE

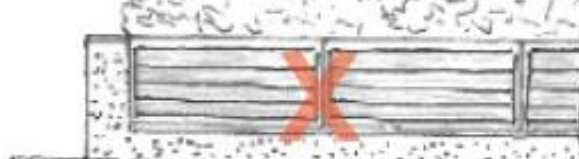
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



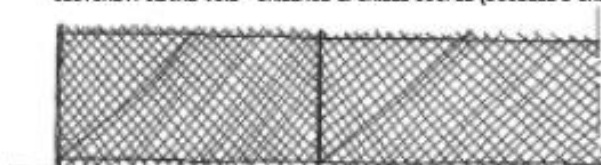
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



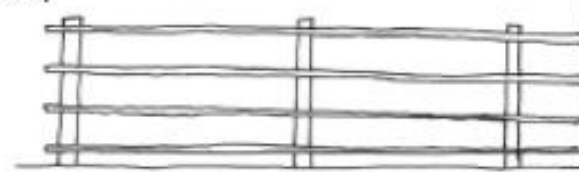
MURET SURMONTÉ DE PAROI OU DE DISPOSITIF OPAQUE



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



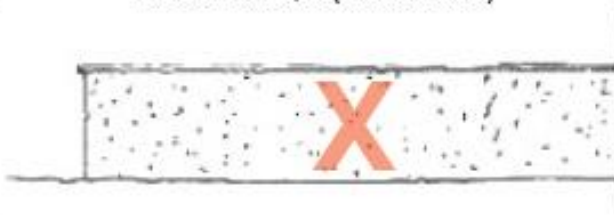
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAU DAGE (DOUBLÉE D'UNE HAIE VIVE)



CLÔTURE VÉGÉTALE - HAIES VIVES À PLUSIEURS ESSENCES



HAIES MONOSPÉCIFIQUES (UNE SEULE ESPÈCE)



ARTICLE 1AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre (sauf pour les poids lourds) doivent être en matériaux perméables, et plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

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

Les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes.

13.2. Coefficient de biotope

Le CBS minimal exigé est de 0,30. Les espaces verts résultant du CBS seront traités sous la forme d'espaces verts collectifs en pleine terre ou en surfaces écoaménageables.

1AU_x - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

1AU_x - SECTION 4 - DESOBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

ARTICLE 1AUX.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction nouvelle ou opération de réhabilitation doit respecter la Réglementation Environnementale en vigueur.

ARTICLE 1AUX.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 2AU_e

ZONE D'URBANISATION FUTURE À MOYEN ET LONG TERME A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

La zone 2AU_e au lieu-dit « Cervonnex », a une vocation d'équipements futurs de rayonnement intercommunal à vocation sportive et d'aménagements liés à la mobilité.

2AU_e - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité,
- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité d'accueil des constructions existantes.

ARTICLE 2AUE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_e est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU de type modification ou révision. La zone 2AU_e est vouée à long terme accueillir les aménagements, les constructions et installations s'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

Sont autorisés sous condition :

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

2AU_e - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUE.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 2AUE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 2AUE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 2AUE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 2AUE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE 2AUE.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 2AUE.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

2AU_e - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

2AU_e - SECTION 4 - DESOBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

ARTICLE 2AUE.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 2AU_h

ZONE D'URBANISATION FUTURE À MOYEN ET LONG TERME À VOCATION D'HABITAT

La zone 2AU_h au lieu-dit "Les Devins", a une vocation de conformation et de diversification du parc de logement du hameau de Cervonnex.

2AU_h - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité,
- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité d'accueil des constructions existantes.

ARTICLE 2AUH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_h est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU de type modification ou révision. La zone 2AU_h est vouée à long terme des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Sont autorisés sous condition :

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

2AU_h - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUH.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AUH.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUH.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE 2AUH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE 2AUH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AUH.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUH.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 2AUH.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

2AU_h - SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

2AU_h - SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 2AUH.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 2AU_x

ZONE D'URBANISATION FUTURE À MOYEN ET LONG TERME À VOCATION ÉCONOMIQUE

Cette zone concerne trois secteurs distincts :

- La zone 2AU_x, en entrée Sud de la commune sur le plateau de Cervonnex, au lieu-dit « Les Envignes » à vocation, premièrement, d'implantation d'activités économiques et de services et, secondairement, de loisirs péri-urbains dans le cadre du projet "Porte Sud de Genève" tel que défini dans le document d'orientations fondamentales de l'aménagement du SCoT du Genevois.
- une zone 2AU_x au lieu-dit "Sous le Puy", à vocation d'implantation d'activités économiques et d'équipements publics liés la mise en œuvre d'un grand projet à l'échelle transfrontalière.

2AUx - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité,
- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité d'accueil des constructions existantes.

ARTICLE 2AUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU de type modification ou révision. La zone 2AUx est vouée à long terme des constructions à vocation économique.

Sont autorisés sous condition :

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

2AUx - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AUX.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUX.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE 2AUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE 2AUX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AUX.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 2AUX.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

2AU_x - SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

2AU_x - SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 2AUX.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **zones agricoles** comprennent **2 sous-zones** :

- zones A = zones agricoles dédiées au développement des exploitations agricoles,
- zones Ag = zones agricoles pouvant accueillir des Installations de Stockage de Déchets Inertes.

La zone A comprend un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées).

ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Les nouvelles constructions à usage de locaux de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, et leurs constructions annexes, si, cumulativement :
 - elles sont justifiées par la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - le logement est intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ces logements de fonction ne pouvant être autorisés que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
 - il n'est édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes,
 - le nombre de ces locaux de surveillance soit en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et que la surface cumulée des logements ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher par exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- Les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- L'extension limitée, ainsi qu'une annexe aux constructions existantes (à vocation de logement), dans la mesure où :
 - Ladite extension est limitée à 20% du volume existant ou 50 m² de SDP,
 - Ladite construction annexe est située à proximité immédiate de la construction principale, se limite à une seule annexe à échéance du PLU,
 - Le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - Toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, d'assurer une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations nécessaires à l'élevage «hors sol», à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et qu'elle ait une localisation adaptée au site.
- Les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public, qu'ils ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.
- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles.
- Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

- L'aménagement d'aires naturelles, liée à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- Tout bâtiment agricole identifié à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) à condition que :
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage, et ne porte pas atteinte à la destination de la zone, ni au fonctionnement de l'activité agricole,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement soient possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
 - elle soit desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elles sont justifiées par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture.

En outre, dans le STECAL n°1 sont autorisés :

- Le changement de destination de bâtiments existants en vue de créer des logements si elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages et de l'environnement.
- Les extensions limitées à 20 % du volume existant sans pouvoir dépasser 50 m² de SDP.

A - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.2. dispositions concernant la voirie

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

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le présent article s'applique à toute la zone A et dans le STECAL n°1.

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation

d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes.

Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5 Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE A.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Ne sont pas concernées par cet article :

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

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- les constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé. Dans le STECAL n°1, le CES est limité à 0,4.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Toute réhabilitation ou extension de bâtiment existant ne peut excéder 9 mètres.

Dans le STECAL n°1, les constructions ne peuvent excéder un R+1+C (Comble) sans pouvoir dépasser 9 mètres en tout point de la construction à compter du sol fini après travaux.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

11.1. Implantation et volume

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

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

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

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

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

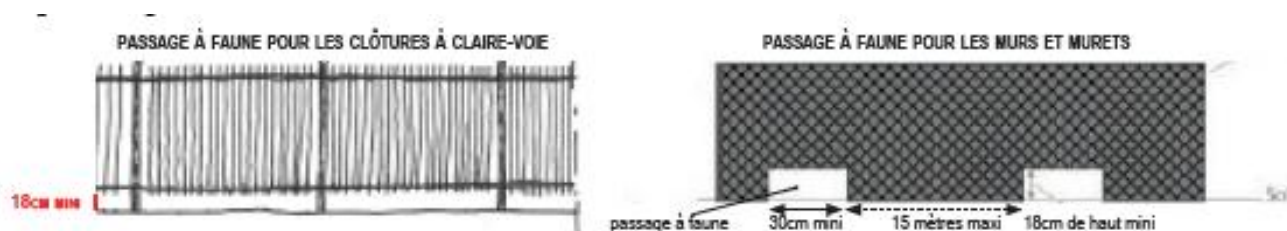
Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune. Elles devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



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

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés. Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

A - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

A - SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE A.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE Ag

La zone Ag constitue une zone agricole particulière destinée à accueillir des Installations de Stockage de Déchets Inertes. Elle concerne le secteur du hameau de Songy.

ARTICLE AG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE AG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Les nouvelles constructions à usage de locaux de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, et leurs constructions annexes, si, cumulativement :
 - elles sont justifiées par la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - le logement est intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ces logements de fonction ne pouvant être autorisés que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
 - il n'est édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes,
 - le nombre de ces locaux de surveillance soit en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et que la surface cumulée des logements ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher par exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- Les installations de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique n°2760-3 de la nomenclature des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement),
- Les installations temporaires de tri, de concassage et criblage relevant des ICPE aux rubriques 2515-2517, autorisées pendant la durée d'exploitation de l'ISDI.

A l'issue de l'ISDI, le secteur devra faire l'objet d'un retour à un usage agricole.

AG - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AG.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.2. dispositions concernant la voirie

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

ARTICLE AG.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. alimentation en eau potable

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

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

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

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

4.2. assainissement des eaux usées

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

d'assainissement non collectif.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5 Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE AG.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Ne sont pas concernées par cet article :

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

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE AG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE AG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AG.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AG.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Toute construction ou extension ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE AG.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

11.1. Implantation et volume

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

Le blocage des pentes doit être réalisé soit par :

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

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

Les stationnements partiellement enterrés sont admis si la dalle supérieure finie de ces stationnement a une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre à compter du terrain naturel ou du terrain existant avant travaux. Cette disposition ne concerne pas :

- les accès aux stationnements souterrains,
- les implantations en limite du domaine public.

11.2. Aspect des façades

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction doit s'harmoniser à la fois avec les façades, les aménagements de sol immédiats notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés, Les dispositifs de fermeture des balcons en saillie sont interdits. Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les panneaux solaires sont admis sur les façades et garde-corps des constructions neuves à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

11.3. toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées.

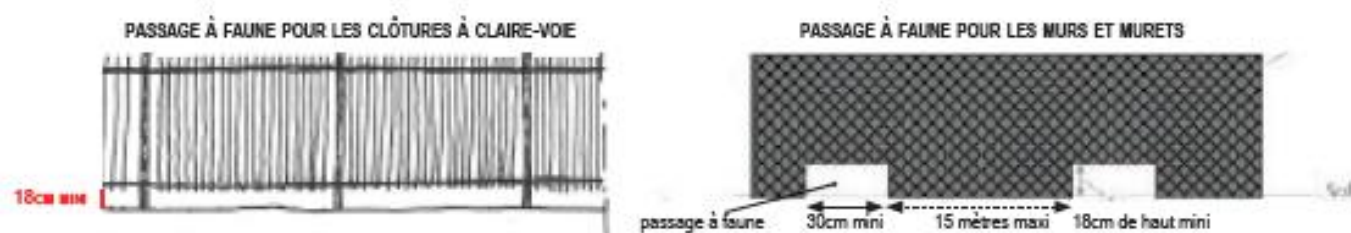
Pour les constructions neuves dotées de toiture à pans, les panneaux solaires doivent être parallèles et superposés ou intégrés au pan de toiture concerné, et devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

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

Pour les toitures à pans, les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux et permettre le passage de la petite faune. Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



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

ARTICLE AG.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

ARTICLE AG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les installations de stockage de déchets inertes devront faire l'objet d'une renaturation de leur site de manière à composer un nouveau paysage compatible avec l'environnement agricole et le paysage immédiat et lointain du site.

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

AG - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ARTICLE AG.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE AG.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs forestiers et naturels composant le territoire communal. D'une forte richesse environnementale, il convient de les préserver.

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de :

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

La zone N comprend trois STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées).

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.
- les constructions de toutes natures,
- les remblais et mouvement de terrain.
- tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité,
- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité d'accueil des constructions existantes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les travaux sur une construction existante s'ils visent à améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone ou s'ils sont sans effet à son égard.
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels
- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif à usage d'activités, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,
- L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- L'extension limitée, ainsi qu'une construction annexe à une habitation existante dans la mesure où :
 - Ladite extension est limitée à 20% du volume existant ou 50 m² de SDP,
 - Ladite construction annexe est située à proximité immédiate de la construction principale et se limite à une seule annexe à échéance du PLU,
 - Le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - Toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, d'assurer une bonne intégration dans le site.
- les travaux et installations liés à la gestion et l'entretien des milieux naturels à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.

Dans les STECAL n°2 et n°3 sont autorisés sous condition, en outre :

- les constructions, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs s'ils sont destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans le STECAL n°4, sont autorisées sous conditions, en outre :

- Les constructions nouvelles et les extensions à usage d'activités économiques si le cumul des nouvelles emprises au sol, à compter de l'approbation du PLU, n'excède pas 270m².

N - SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie au regard de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.2. dispositions concernant la voirie

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

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le présent article s'applique à l'ensemble de la zone N et aux STECAL.

4.1. alimentation en eau potable

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

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

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

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

4.2. assainissement des eaux usées

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

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

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

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

des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention temporaire,
- leur infiltration dans les sols (totale ou partielle),
- leur envoi au réseau/fossé/cours d'eau à débit limité (après rétention) dès lors que l'infiltration totale n'est pas possible.

Qu'elle que soit la zone, une infiltration minimale correspondant aux 15 premiers millimètres de pluie est obligatoire. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique par rapport à la gestion de l'eau mais aucune dérogation à cette règle minimale sauf réserve de risques avérés (dûment justifiés).

Afin d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'infiltration, ceux-ci devront être installés à faible profondeur et être de préférence végétalisés.

La collectivité gestionnaire pourra refuser le raccordement partiel ou total d'un projet à son réseau si elle considère que l'ouvrage en question (quelle que soit la nature) présente des risques élevés de dysfonctionnement.

Dans les cas où un rejet partiel ou total au réseau est nécessaire, le dispositif de gestion sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Les débits de fuite maximaux autorisés après travaux et aménagements sont de :

- 5 litres / seconde / hectare.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la zone à aménager dans son état initial, c'est-à-dire avant toute division parcellaire, au sein d'un ouvrage commun.

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 des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution potentiellement importante des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet au sein d'un dispositif adapté à la nature de la pollution. Pour rappel, seules les eaux de nature pluviale sont admises dans le réseau/fossé/cours d'eau. Toutes eaux d'origine industrielle ou autre présentant des polluants autres que ceux retrouvés naturellement dans les eaux pluviales sont interdites dans le réseau.

Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

Toute opération de construction nouvelle doit comprendre un système de récupération des eaux pluviales. Le volume de

cuve de récupération des eaux doit s'inscrire entre 15 et 20 fois la surface de toiture en m² (*exemple : 50m² de toiture, 15 x 50 = 750 litres, soit 0,75 m³ minimum*). L'eau recueillie doit être utilisée en priorité pour l'arrosage des jardins ou des parties communes.

Le volume de récupération d'eaux pluviales ne pourra pas se substituer au volume nécessaire pour la rétention des eaux pluviales avant évacuation.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Ne sont pas concernées par cet article :

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

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- s'il y a accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

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

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans les STECAL, le CES est limité à 0,2.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans toute la zone N, la hauteur des constructions et des extensions est limitée à 9 mètres en tout point à compter du terrain naturel avant travaux. En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Dans les STECAL n°2 et n°3, les constructions ne peuvent excéder un R+0+C (Comble) sans pouvoir dépasser 6 mètres en tout point de la construction à compter du sol naturel avant travaux.

Dans les STECAL n°4, les constructions ne peuvent excéder un R+1+C (Comble) sans pouvoir dépasser 9 mètres en tout point de la construction à compter du sol naturel avant travaux.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute opération doit participer à la mise en oeuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

11.1. Implantation et volume

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

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

11.2. Aspect des façades

Les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

En STECAL, l'aspect des façades doit être défini comme une résultante de deux facteurs :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériau mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur unique.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes vives est interdite.

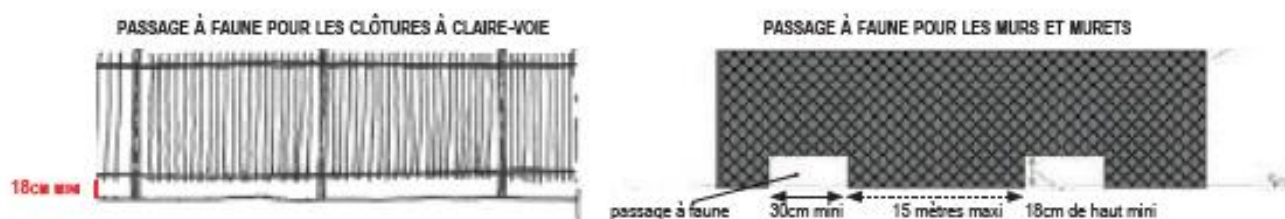
L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

11.3. toitures

Les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant. En STECAL, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les toitures terrasses devront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.

11.4. Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune. Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 15 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



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

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés. Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

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

N - SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ARTICLE N.15 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

