

# Commune de Vers

*Département de la Haute-Savoie*

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

*Conformément aux articles L 153-36 à 153-44 du Code de l'Urbanisme*

### Rapport de présentation



PLU approuvé le 26/07/2016

Arrêté motivé prescrivant modification du PLU en date du 15/01/2019

## SOMMAIRE

### CONTEXTE REGLEMENTAIRE

**Page 3**

### PRESENTATION GENERALE

**Page 5**

- Situation de la commune - Page 5
- Historique du document d'urbanisme - Page 6
- Les raisons de la modification - Page 6
- La procédure de modification - Page 7

### EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT

**Page 8**

- Zone A - Page 8
- Zone U - Page 9
- Art.1 - Page 10
- Art.2 - Page 12
- Art.3 - Page 12
- Art.4 - Page 14
- Art.6 - Page 14
- Art.7 - Page 15
- Art.9 - Page 16
- Art.10 - Page 18
- Art.11 - Page 23
- Art.12 - Page 27
- Art.13 - Page 30
- Glossaire - Page 32

### CONCLUSION

**Page 37**

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **VERS** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions des articles L 153-36 à 153-44 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L153-36**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

### **Article L153-37**

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

### **Article L153-38**

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

### **Article L153-39**

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de

coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public ».

#### **Article L153-40**

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

#### **Article L153-41 :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

#### **Article L153-42**

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

#### **Article L153-43**

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

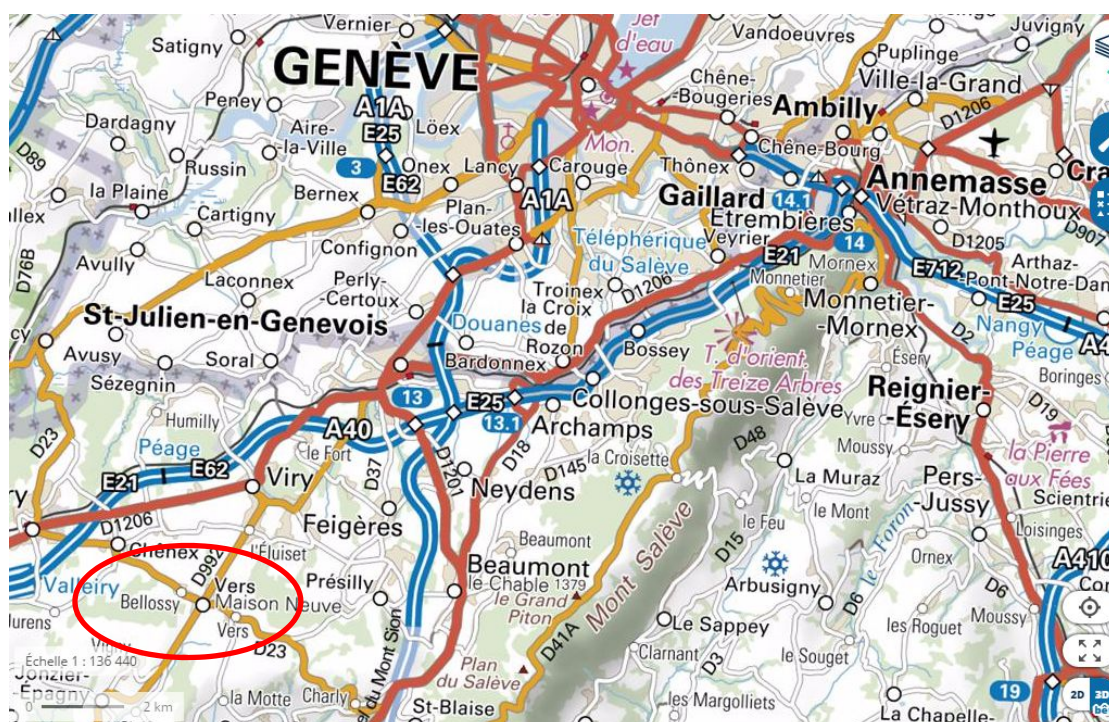
#### **Article L153-44**

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 ».

## PRESENTATION GENERALE

### 1- Situation de la commune

**Vers** est une commune rurale Haut Savoyarde qui se situe à 10 km de Saint Julien en Genevois, 20 km de Genève et 30 km d'Annecy. La commune qui couvre une superficie de 591 hectares comptabilisait 812 habitants en 2015. L'urbanisation s'organise autour des trois villages : Vers (Chef-lieu), Maisonneuve (hameau dominant) et Bellossy (hameau). Ses communes voisines sont : Présilly à l'Est, Viry au Nord, Chênex à l'Ouest, et Jonzier-Épagny au Sud.



Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Vers** est une commune située sur la partie Ouest de la Haute-Savoie, et appartenant à la couronne des grands pôles, qui se définissent par l'« Ensemble des communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans un grand pôle ou dans des communes de sa couronne ».

La commune se situe dans un bassin de vie dynamique, en effet celle-ci fait partie de la frange Sud de la Communauté de Communes du Genevois (CCG). La CCG qui comporte 17 communes partage un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) commun approuvé en 2013. Ce document supra communal vise à définir des orientations stratégiques pour le Genevois afin de maîtriser et organiser de manière durable, la croissance démographique sur le bassin de vie de la CCG.

**Vers** est un territoire rural sous influence des grandes villes. De ce fait, l'ensemble du territoire de la CCG est dépendant de la couronne urbaine dynamique, qui est centrée sur Genève. La commune connaît une période de fort développement depuis 2008. Celle-ci a une pression démographique et foncière, due en partie à sa localisation proche de la Suisse. Toutefois ce développement est à nuancer car les infrastructures routières et les transports en commun sont largement insuffisants pour le développement de la population.

## 2- Historique du document d'urbanisme

La commune de **Vers** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juillet 2016. Elle n'a conduit, à ce jour, aucune procédure afin de faire évoluer son document.

## 3- Les raisons de la modification

Les modifications portent sur la partie règlement le zonage restant inchangé. Les principales modifications ont pour but principalement de :

- Rectifier des erreurs matérielles.
- Abaisser le CES (Coefficient d'Emprise au Sol).
- Augmenter le coefficient des « surfaces d'espaces vert ».
- Réajuster certains points du règlement.
- Enrichir le glossaire.

- Modifier la présentation du règlement pour une meilleure lisibilité.

#### 4- La procédure de modification

La commune de **Vers** souhaite engager une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) du PLU afin :

- De réduire le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) dans toutes les zones pour une mise en conformité avec le SCoT.
- De procéder à des adaptations réglementaires mineures visant à prendre en compte la pratique du règlement.

Pour rappel :

#### **Article L153-41 :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L'abaissement du CES entraînant une diminution des possibilités de construire la procédure de modification est bien une procédure de droit commun avec enquête publique.

## PRESENTATION GENERALE

### **ZONE A**

#### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Règlement actuel :

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée (routes communales)
- 15 mètres minimum par rapport aux emprises des routes départementales Pour les extensions, un recul plus faible pourra être toléré.

##### Règlement modifié :

Les constructions nouvelles et extensions devront être édifiées à une distance minimale de :

- 15 mètres minimum de toute voirie

##### Justification :

Pour une simplification de lecture des reculs, la réglementation a été uniformisée à l'ensemble des routes.

#### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### Règlement actuel :

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



L'implantation des bâtiments est libre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, aux clôtures et murets.

### Règlement modifié :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de débords éventuels à condition que leur profondeur n'excède pas 1 mètre.

- Recul de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Justification :

Certaines exploitations agricoles étant en bordure de zone « U » afin d'éviter une trop grande rupture dans le gabarit et la typologie des constructions, un recul par rapport aux limites séparatives a été imposé.

## **Zone U**

### Caractère de la zone U

#### Règlement actuel :

On distingue :

Zone Ua- zone urbaine d'habitat ancien

Zone Ub- zone urbaine – tissu récent (densité moyenne)

Zone Uc- zone urbaine d'habitat collectif (densité forte)

Zone Ue- zone urbaine destinée aux équipements publics

Zone Ux- zone urbaine destinée aux activités économiques

#### Règlement modifié :

Le PLU distingue :

Zone Ua : zone urbaine d'habitat ancien

Zone Ub : zone urbaine **zone pavillonnaire**

Zone Uc : zone urbaine d'habitat collectif

Zone Ue : zone urbaine destinée aux équipements publics

Zone Ux : zone urbaine destinée aux activités économiques

Justification :

Il s'est avéré que ses affirmations étaient fausses par rapport à la morphologie des zones concernées.

## **Art.U1 – zone UX**

Règlement actuel :

- Dans les zones Ux sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage.
- **Les commerces non liés directement à une activité artisanale ou industrielle.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- Les garages collectifs de caravanes et terrains de camping.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les mobil-homes, camions ou remorques aménagés.
- Les habitats légers de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les ouvertures de carrières.
- Les logements, sauf ceux cités à l'article U2.

Règlement modifié :

### Article Ux1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- Les garages collectifs de caravanes et terrains de camping.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les mobil-homes, camions ou remorques aménagés.
- Les habitats légers de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les ouvertures de carrières.
- Les hôtels, résidences hôtelières et autres hébergement touristique,
- Débits de boissons,
- Discothèques,
- Les logements, sauf ceux cités à l'article U2.

#### Justification :

Afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité ou circuits courts, il a été décidé de supprimer cet alinéa.

La configuration actuelle limitée des parcelles ne permet pas le développement de résidences touristiques ou hôtelières au sein de la zone.

Au vu de la proximité des habitations et des nuisances potentielles occasionnées, il a été décidé d'interdire l'implantation de discothèque dans la zone d'activité.

Concernant les débits de boissons, il a été décidé de privilégier le centre ancien pour le redynamiser. En effet, la commune possédait plusieurs débits de boissons au chef-lieu il y a quelques années.

## **Art.U2 – zone UX**

Non réglementé.

Règlement modifié :

### Article Ux2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone Ux :

-Les logements de fonction ou de gardiennage d'une superficie maximum de 49m<sup>2</sup>, nécessaire à l'activité.

Justification :

Correction d'une erreur matérielle, l'article U1 de l'ancien règlement renvoyant à une typologie de logement non définie dans l'article U2.

## **Art.U3 – zone UA, UB, UC, UX**

Règlement actuel :

### 3.1 Accès :

– Les accès doivent être adaptés à l'opération et au profil du terrain, ainsi qu'aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Ainsi ils devront faire une largeur de 3,50 m minimum et intégrer un espace de stockage pour la neige.

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

## Règlement modifié :

### 3.1 Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et au profil du terrain, ainsi qu'aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Ainsi ils devront faire une largeur de 3,50 m minimum et intégrer un espace de stockage pour la neige en dehors de la voie ; pour les logements collectifs cet espace devra être accessible à un engin de déneigement. Sur les 5 premiers mètres, la largeur de la voirie sera de 5 mètres.

## Règlement actuel :

### 3.2 Desserte :

- Les lotissements de plus de 3 lots devront intégrer une liaison piétonne ou cyclable.
- A partir de 3 lots les constructions devront être desservies par une voirie de 5 m minimum.
- 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.

## Règlement modifié :

### 3.2 Desserte :

- Les configurations d'aménagement suivantes devront intégrer un cheminement piéton ou cyclable ainsi qu'une voirie d'une largeur de 5 mètres minimum :
  - Plus de trois bâtiments individuels non accolés, comprenant un ou plusieurs logements au sein de chaque bâtiment.
  - Les constructions à usage d'habitation collectives comprenant plus de 9 logements dans un même bâtiment.
  - Les constructions à usage d'habitation collectives ou intermédiaires à partir de 2 bâtiments si le total des logements de l'ensemble dépasse 9 logements.
- les portails d'accès devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique. Un recul de 5 mètres entre le portail et l'aplomb de la voirie est imposé. Le trottoir faisant partie de la voirie.

## Justification :

- 1- Il a été précisé des seuils d'opération pour la réalisation des voies de mobilité douce ainsi que les voiries d'accès de 5 mètres.

2- Il a été exigé un retrait des portails par rapport aux voies publiques afin de ne pas entraver la circulation automobile lors de leur ouverture.

#### **Art.U4 – zone UA, UB, UC, UX**

##### **Règlement actuel :**

Sans objet.

##### Règlement modifié :

###### 4.3 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées doivent être traitées de façon à ce qu'elles ne se répandent pas sur les voies publiques

###### 4.4 Electricité, téléphone et fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques devront être réalisés en souterrain. Toute nouvelle opération devra également prévoir la mise en place de fourreau pour la fibre optique.

#### **Art.U6 – zone UA**

##### **Règlement actuel :**

###### En zone Ua : Principe de protection et de continuité des perspectives de rues :

- Les constructions doivent être implantées dans une bande de 2 à 6 m par rapport à l'emprise de la voirie.

##### Règlement modifié :

- Les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie publique.

##### Justification :

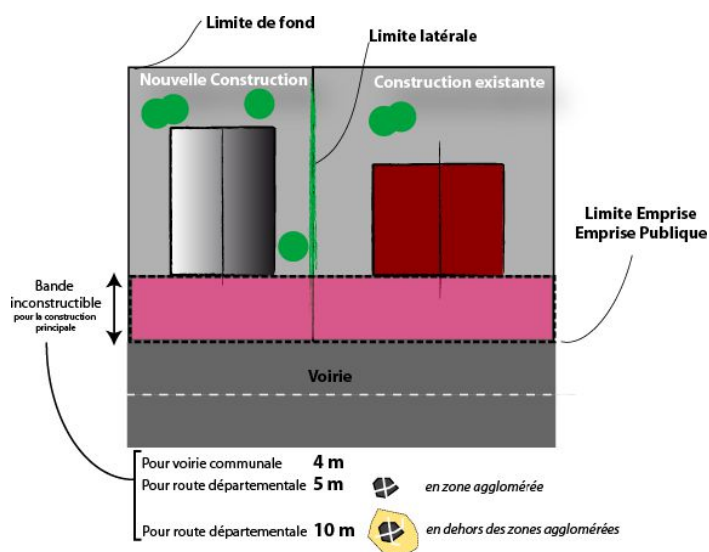
Il a été constaté que certaines parcelles de la zone, avec la règle précédente, devenaient inconstructibles. Laissant des vides dans l'urbanisation et brisant la

continuité en centre ancien.

## Art.U6 – zone UB, UC, UX

Règlement actuel :

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :



Règlement modifié :

- Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :
  - 2 mètres pour les voies privées.
  - 4 mètres pour toutes voiries.
  - 5 mètres pour les routes départementales en agglomération.
  - 10 mètres pour les routes départementales hors agglomération.

Justification :

Il a été ajouté un recul par rapport aux voies privées permettant de fluidifier la circulation ces dernières étant souvent trop étroites.

## Art.U7 – zone UA, UB, UC, UX

Règlement actuel :

#### Pour les constructions annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative en respectant une hauteur de 2 mètres à l'égout et une longueur maximale de 6 mètres. Les annexes implantées en limite ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des constructions situées sur les propriétés voisines.

Les annexes accolées au bâtiment principal sont autorisées.

#### Règlement modifié :

##### Pour les constructions annexes :

- Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative en respectant une hauteur de 2 mètres à l'égout et une longueur maximale de 6 mètres. Les annexes implantées en limite ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des constructions situées sur les propriétés voisines.
- Les annexes accolées au bâtiment principal sont autorisées.
- Les piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres.

#### Justification :

Pour des raisons de relations de voisinage et de non réglementation dans le document actuel, les piscines devront respecter un recul.

### Art.U9 – zone UA

#### Règlement actuel :

Pour la zone Ua et Ue, le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.6.

#### Règlement modifié :

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) sera de 0.15

#### Justification :

Le CES actuel résultait probablement d'une erreur de rédaction, en effet le Scot préconisant une moyenne de 25 logements à l'hectare, le document actuel permet beaucoup plus. Les infrastructures routières, les transports en commun et les équipements communaux ne permettent pas de faire face à un tel accroissement de la population.



## Art.U9 – zone UB

### Règlement actuel :

Pour la zone Ub le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.3.

### Règlement modifié :

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) sera de 0.15

### Justification :

Le CES actuel résultait probablement d'une erreur de rédaction, en effet le Scot préconisant une moyenne de 25 logements à l'hectare, le document actuel permet beaucoup plus. Les infrastructures routières, les transports en commun et les équipements communaux ne permettent pas de faire face à un tel accroissement de la population.

## Art.U9 – zone UC

### Règlement actuel :

Pour la zone Uc le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.6.

### Règlement modifié :

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) sera de 0.25

### Justification :

Le CES actuel résultait probablement d'une erreur de rédaction, en effet le Scot préconisant une moyenne de 25 logements à l'hectare, le document actuel permet beaucoup plus. Les infrastructures routières, les transports en commun et les équipements communaux ne permettent pas de faire face à un tel accroissement de la population.

## Art.U9 – zone UE

### Règlement actuel :

Pour la zone Ue le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.5.

### Règlement modifié :

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) sera de 0.15

#### Justification :

Le CES a été supprimé de façon à laisser à la collectivité la possibilité de réaliser un projet d'intérêt général sans contraintes, toutefois ne seront pas négligées les espaces libres.

### **Art.U9 – zone UX**

#### Règlement actuel :

Pour la zone Ub le CES [coefficient d'emprise au sol] ne doit pas dépasser 0.5.

#### Règlement modifié :

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) sera de 0.30

#### Justification :

Le CES actuel concernant les zones économiques ne permettait pas d'imposer des « espaces vert » au sein des parcelles destinées à une activité artisanale ou industrielle, le CES a été abaissé de façon à accueillir des stationnements dans de bonnes conditions et d'apporter une végétalisation des espaces libres.

### **Art.U10 – zone UA**

#### Règlement actuel :

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra respecter la moyenne de l'épannelage des constructions environnantes.

#### Règlement modifié :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faitage et le terrain naturel avant travaux, à son aplomb. (Ou l'altimétrie du terrain naturel).

*Constructions à plusieurs pans :*

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m [H1] au faîtage sauf dans le cas où la construction est adjacente à une construction existante le faîtage pourra, alors, être de même hauteur.
- Pour les constructions avec toitures traditionnelles [deux ou plusieurs pans] et 6,5 m [H2] à l'égout de toiture.

#### *Constructions à toiture terrasse :*

- La hauteur maximale des constructions nouvelles en toiture terrasse ne peut excéder 6.5 m [H1] à l'acrotère.

#### *Couvertures de piscine :*

- Les couvertures de piscines sont limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

#### Justification :

Il a été précisé une hauteur maximale des constructions à plusieurs pans avec toutefois la possibilité d'assurer une continuité architecturale dans le cas de constructions adjacentes.

La hauteur des constructions en toiture terrasse qui n'était pas réglementée a été limitée afin de ne pas impacter les paysages.

La hauteur des couvertures de piscine a été définie afin d'éviter un développement anarchique des constructions annexes.

### **Art.U10 – zone UB**

#### Règlement actuel :

##### Constructions à plusieurs pans :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m [H1] au faîtage pour les **constructions avec toitures traditionnelles** [deux ou plusieurs pans] et 6,5 m [H2] à l'égout de toiture.

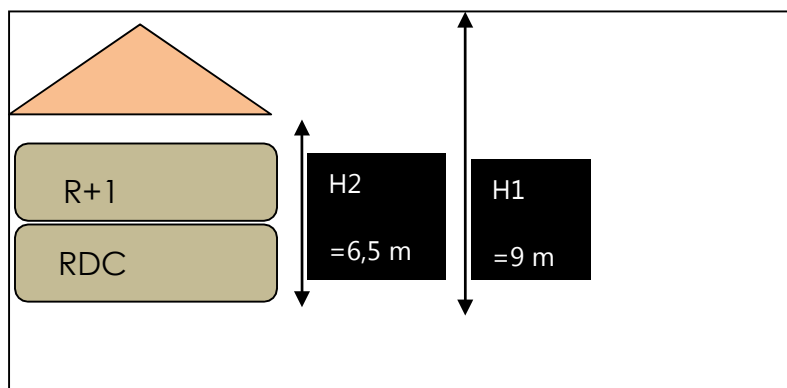


Schéma de principe pour les **constructions avec toitures traditionnelles** (2 ou plusieurs pans)

Constructions avec toiture terrasses :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,5 m pour les toitures terrasses.

Règlement modifié :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtière et le terrain naturel avant travaux, à son aplomb. (Ou l'altimétrie du terrain naturel).

Constructions à plusieurs pans :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m [H1] au faîtière sauf dans le cas où la construction est adjacente à une construction existante le faîtière pourra, alors, être de même hauteur.
- Pour les constructions avec toitures traditionnelles [deux ou plusieurs pans] et 6,5 m [H2] à l'égout de toiture.

Constructions à toiture terrasse :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles en toiture terrasse ne peut excéder 6.5 m [H1] à l'acrotère.

Couvertures de piscine :

- Les couvertures de piscines sont limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

Justification :

Il a été précisé une hauteur maximale des constructions à plusieurs pans avec toutefois la possibilité d'assurer une continuité architecturale dans le cas de constructions adjacentes.

La hauteur des constructions en toiture terrasse a été limitée afin de ne pas impacter les paysages.

La hauteur des couvertures de piscine a été définie afin d'éviter un développement anarchique des constructions annexes.

## Art.U10 – zone UC

Règlement actuel :

Constructions avec plusieurs pans :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au faitage (H1) pour les **constructions avec toitures traditionnelles** (deux ou plusieurs pans) et 9 m à l'égout (H2) de toiture.

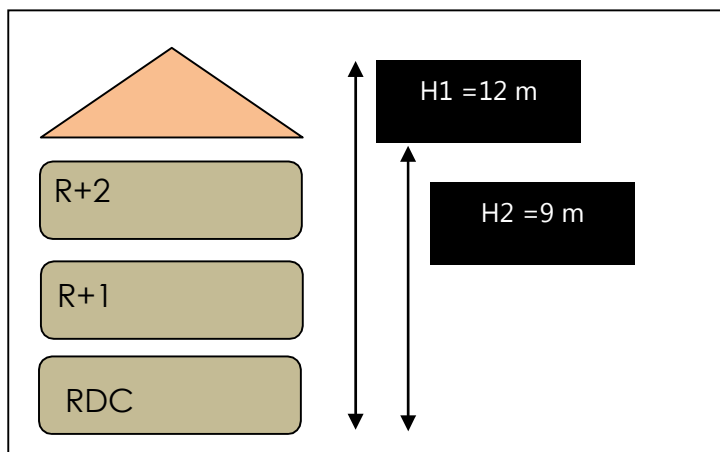


Schéma de principe pour les **constructions avec toitures traditionnelles** (2 ou plusieurs pans)

Constructions avec toitures terrasses :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m pour les toitures terrasses.

Règlement modifié :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage et le terrain naturel avant travaux, à son aplomb. (Ou l'altimétrie du terrain naturel).

*Constructions à plusieurs pans :*

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m [H1] au faîtage sauf dans le cas où la construction est adjacente à une construction existante le faîtage pourra, alors, être de même hauteur.
- Pour les constructions avec toitures traditionnelles [deux ou plusieurs pans] et 6,5 m [H2] à l'égout de toiture.

*Constructions à toiture terrasse :*

- La hauteur maximale des constructions nouvelles en toiture terrasse ne peut excéder 6.5 m [H1] à l'acrotère.

*Couvertures de piscine :*

- Les couvertures de piscines sont limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

Justification :

Il a été précisé une hauteur maximale des constructions à plusieurs pans avec toutefois la possibilité d'assurer une continuité architecturale dans le cas de constructions adjacentes.

La hauteur des constructions en toiture terrasse a été limitée afin de ne pas impacter les paysages.

La hauteur des couvertures de piscine a été définie afin d'éviter un développement anarchique des constructions annexes.

## **Art.U10 – zone UX**

**Règlement actuel :**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 12 m, sans qu'elle ne dépasse 9 m à l'égout du toit.

**Règlement modifié :**

#### Constructions à plusieurs pans :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m [H1] au faîtage pour les
- constructions avec toitures traditionnelles [deux ou plusieurs pans] et 9 m [H2] à l'égout de toiture.

#### Constructions à toiture terrasse :

La hauteur maximale des constructions nouvelles en toiture terrasse ne peut excéder 9 m [H1] à l'acrotère

#### Justification :

Il a été précisé une hauteur maximale des constructions à plusieurs pans avec toutefois la possibilité d'assurer une continuité architecturale dans le cas de constructions adjacentes.

La hauteur des constructions en toiture terrasse a été limitée afin de ne pas impacter les paysages.

La hauteur des couvertures de piscine a été définie afin d'éviter un développement anarchique des constructions annexes.

### **Art.U11 – zone UA, UB, UC, UX**

Règlement actuel :

Non réglementé

Règlement modifié :

Pour les pentes d'accès aux garages ou parties enterrées, la dénivellation maximale autorisée sera de 12 %.

#### Justification :

De par la configuration topographique et altimétrique de la commune une pente maximale d'accès aux sous-sols a été imposée particulièrement pour des raisons de gel.

## Art.U11 – zone UA, UB, UC,

### Règlement actuel :

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 50 % et 100 %. Les ruptures de pentes sont autorisées dès lors qu'elles reprennent les principes des constructions traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement et si elles intègrent un niveau de performances énergétiques et hydrauliques. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'une végétalisation pour favoriser leur intégration.

### Règlement modifié :

#### Construction principale :

- Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront de 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 50 % et 100 %. Les ruptures de pentes sont autorisées dès lors qu'elles reprennent les principes des constructions traditionnelles. Les arrêts de neige seront obligatoires pour les toitures donnant sur une voie publique ou privée.
- Pour les vérandas, la pente de toiture pourra être ramenée jusqu'à 10% minimum.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement et si elles intègrent un niveau de performances énergétiques élevé. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'une végétalisation pour favoriser leur intégration lorsqu'elles ne recevront pas de systèmes de production d'énergie.
- Les débords de toiture seront fixés à 1,00 m minimum en harmonie avec les constructions avoisinantes. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine.
- L'aspect des matériaux de couverture sera de type ardoise ou de type terre cuite ou matériaux d'aspects similaires à l'exception des tuiles canal et provençales. Il est rappelé que les teintes des toits devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.
  - Couleurs des tuiles : rouges, brunes et grises.
  - Formes des tuiles : plates ou à faible ondulation.
  - La couverture des vérandas en matériaux translucide est autorisée.

#### Constructions annexes :

- Les pentes de 15 % sont tolérées pour les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.
- Les pentes de 10 % sont tolérées pour les annexes de moins de 15m<sup>2</sup>.



Justification :

L'ensemble des prescriptions concernant les toitures, dans une volonté d'unité à l'ensemble de la commune sont les mêmes sur l'ensemble des zones mis à part en zone UX.

Un abaissement du % de pente a été instauré pour les annexes au vu du caractère restrictif du règlement actuel et des demandes des usagers.

## Art.U11 – zone UX

Règlement actuel :

Non réglementé.

Règlement modifié :

*Construction principale :*

- Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront de 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 20 % et 100 %. Les ruptures de pentes sont autorisées dès lors qu'elles reprennent les principes des constructions traditionnelles. Les arrêts de neige seront obligatoires pour les toitures donnant sur une voie publique ou privée.
- Pour les vérandas, la pente de toiture pourra être ramenée jusqu'à 10% minimum.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement et si elles intègrent un niveau de performances énergétiques et hydrauliques. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'une végétalisation pour favoriser leur intégration lorsqu'elles ne recevront pas de systèmes de production d'énergie.
- Les débords de toiture seront fixés à 1,00 m minimum en harmonie avec les constructions avoisinantes. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine.
- L'aspect des matériaux de couverture sera de type ardoise ou de type terre cuite ou matériaux d'aspects similaires à l'exception des tuiles canal et provençales. Il est rappelé que les teintes des toits devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.
  - Couleurs des tuiles : rouges, brunes et grises.
  - Formes des tuiles : plates ou à faible ondulation.
  - La couverture des vérandas en matériaux translucide est autorisée.
  - Les couvertures de type « bac acier » de même coloris que les tuiles sont autorisées.

*Constructions annexes :*

o Les pentes de 15 % sont tolérées pour les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

o Les pentes de 10 % sont tolérées pour les annexes de moins de 15m<sup>2</sup>.

Justification :

La pente des toitures a été abaissée à 20% de façon à permettre la pose de toiture en bac acier.

## Art.U12 – zone UA, UB, UC, UX

Règlement actuel :

Les clôtures sont admises à condition :

- D'être implantées à une distance de 1 m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale,
- D'être constituées de lisses en bois, fils métalliques tendus, grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.

Règlement modifié :

Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées de : lisses en bois ajourées, fils métalliques tendus, grillages ; autre que blanc, fixées à des supports en bois ou métalliques directement scellés, fichés dans le sol ou reposant sur un mur « bahut ».
- Le mur « bahut » pourra être maçonné ou en « gabions ». il ne devra pas dépasser 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Des ouvertures devront être intégrées pour la petite faune.
- Les clôtures devront respecter une hauteur maximum de 1.70 m pour un ensemble fini comprenant le mur « bahut » de 0.50 cm.
- Les ensembles de clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les ensembles de clôtures devront être implantés à une distance de 1 m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale.

- Les ensembles de clôtures pourront être implantés en limite de propriété privée en respectant les semelles des murs et scellements de poteaux qui devront être réalisés au maximum à l'aplomb des limites séparatives.

*Les haies :*

- Les haies devront respecter une hauteur maximum de 2.00 mètres et respecter un recul de 1 mètre afin que l'entretien puisse se faire depuis la propriété.
- les haies pourront être plantées en limite séparative dans le cas de la plantation d'une haie mitoyenne en accord entre deux propriétaires.
- Les haies mono végétales sont interdites.

Justification :

Devant le développement anarchique des clôtures sur la commune il a été décidé d'édicter des règles plus précises quant à leur réalisation et leur aspect.

**Art.U12 – zone UA, UB, UC, UX**

Règlement actuel :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
<b>Habitat (Stationnements liés au logement)</b>	<u>Pour toutes les opérations d'habitat :</u> – 2 places par logement, dont 1 couverte (Sauf en Zone Ua où le garage ne sera pas imposé).

<p><b>Habitat (Stationnements visiteurs)</b></p>	<p><u>Pour les opérations d'habitat individuel ou accolé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 emplacements visiteurs par logement sur l'assiette de l'opération. Dans le cadre de la mise en œuvre de clôtures, ces emplacements devront être réalisés hors clôtures et hors domaine public.</li> <li>- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces emplacements visiteurs peuvent être regroupés sur une «partie commune» à l'opération.</li> </ul> <p><u>Pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-1 emplacement visiteur pour 3 logements sur l'assiette de l'opération.</li> <li>- Un local «cycle», adapté au besoin de l'opération devra être aménagé au rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><u>Pour les opérations de réhabilitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Aucun emplacement visiteur ne sera rendu obligatoire.</li> </ul>
<p><b>Hôtels et restaurants</b></p>	<p>1 place par chambre et 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration</p>
<p><b>Construction à usage commercial</b></p>	<p>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p>
<p><b>Construction à usage artisanal et industriel</b></p>	<p>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.</p>

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité

réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

### Règlement modifié :

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction :

#### Habitat individuel:

- 3 places par logement.
- 2 emplacements visiteurs.

#### Habitat semi-collectif et collectif :

- 2 places par logement
- 0.75 place visiteurs par logement sur l'assiette de l'opération. Dans le cadre de la mise en œuvre de clôtures, ces emplacements devront être réalisés hors clôtures et hors domaine public.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces emplacements visiteurs peuvent être regroupés sur une « partie commune » à l'opération.
- Dans le cas de la réalisation d'une place de stationnement comportant une borne de recharge pour les voitures électriques, cette dernière sera déduite des espaces verts.
- Un local « cycle », adapté au besoin de l'opération devra être aménagé au rez-de-chaussée.

#### Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre et 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration

#### Construction à usage commercial :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Construction à usage artisanal et industriel :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.

#### Construction à usage de bureaux et de services :

- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 1 stationnement cycle en fonction de la taille de l'activité.

Équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Adapté aux besoins de l'opération.

**En outre :**

- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
- A partir de 8 logements, ¼ des places seront engazonnées de type « evergreen » et entreront dans le calcul des espaces verts.
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs avec un minimum d'une place par opération.
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
  - Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
  - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Justification :

Le nombre de véhicules par foyer étant en augmentation ainsi que le gabarit des voitures le nombre de places de stationnement a été augmenté pour les logements collectifs et les habitations individuelles. Ceci afin d'éviter les stationnements sur les voies d'accès aux opérations et sur la voie publique. Remarquons que la commune ne se situe pas dans un futur plan de transport public et que les voies communales sont étroites.

**Art.U13 – zone UA, UB, UC,**

Règlement actuel :

**13.0– Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, notamment, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé de plus de 5 lots ou logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Règlement modifié :

#### 13.2 Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.
- Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel à (partir de 4 logements) soit :
  - Traité en espaces collectifs aménagés (cf glossaire) sur au moins 15 % de sa surface d'assiette et ce, hors voirie et stationnement imperméabilisés. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
  - Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés, hors voirie et aires aménagées et non situés dans des espaces résiduels et difficiles sur 50% de la surface de la parcelle.

Justification :

Le pourcentage d'espaces verts demandé par le PLU résulte d'une erreur, afin de conserver un aspect paysager aux futurs terrains bâtis, il a été décidé d'augmenter les surfaces d'espaces libres.

## Art.U13 – zone UX

Règlement actuel :

Non spécifié

Règlement modifié :

Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés, hors voirie et aires aménagées et non situés dans des espaces résiduels et difficiles sur 30% de la surface de la parcelle.

Justification :

Afin d'éviter une trop importante imperméabilisation des sols, des espaces verts ont été imposés.

## Glossaire

Règlement actuel :

**Alignement** : L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

**Annexe** : Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

**Coefficient d'Emprise au sol (CES)** : L'emprise au sol des constructions, est un rapport entre la projection verticale au sol des constructions de tous types (y compris dépassé de toits si supérieur à un mètre) et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) exprimé en pourcentage. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

**Emprise d'une voie** : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

**Faîtage** : Le faitage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture.

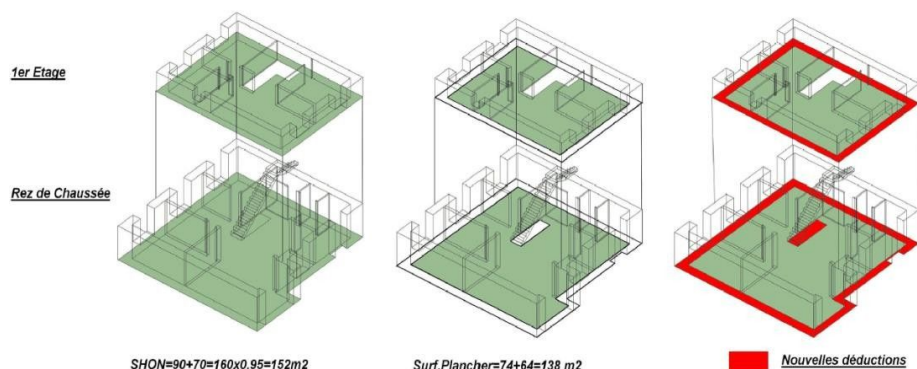
**Hauteur** : La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclues).

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

**Surface de plancher** : Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des



façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.



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

**SCOT** : Schéma de Cohérence territoriale, document d'aménagement du territoire stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes du Genevois.

**PLH** : Programme Local de L'Habitat.

Règlement modifié :

#### Aires aménagées :

Comprenant deux zones:

- Une surface de jeux extérieurs pour enfants et/ou espace de convivialité, le tout aménagé et végétalisé,
- Un espace de déjection pour animaux clos et végétalisé.

#### Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

#### Annexe :

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

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

- son emprise ou sa superficie totale ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>,
- son usage est connexe à la construction principale.

Il apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

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

Les locaux techniques des piscines, les piscines ne sont pas considérées comme des annexes de même que les cuisines extérieures et les vérandas.

#### **Clôture :**

Barrière ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Les portails sont considérés comme des clôtures.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions, est un rapport entre la projection verticale au sol des constructions de tous types et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) exprimé en pourcentage. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

#### **Coefficient de végétalisation :**

Rapport entre l'ensemble des surfaces végétalisées (quelle que soit la nature des végétaux ou plantations utilisée) et la superficie globale de la parcelle.

#### **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 hangars, piscines, locaux techniques de piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

#### **Construction ou bâtiment existant :**

Une construction est considérée comme existante 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 qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et dont la destination est considérée comme dominante sur la parcelle.

### **Emprise d'une voie :**

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

### **Espace végétalisé :**

Espace couvert de plantations.

### **Espace résiduel extérieur non fonctionnel :**

Espace d'une parcelle, de petite surface, ne répondant pas à un usage de stationnement, de circulation piétonne ou motorisée, d'agrément (verger, potager, jardin) ou à vocation ludique. Cet espace ne rentre pas en compte dans le coefficient de végétalisation.

### **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.

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.

### **Faîtage :**

Le faîtage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture sommitaux.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux. La hauteur maximum est réglementée par zone. (cf article U10)

### **Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

### **Logement :**

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- Séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibules,...) ;
- Indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

### **Surface de plancher :**

Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

### **Terrain naturel :**

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

### **SCOT :**

Schéma de Cohérence territoriale, document d'aménagement du territoire stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes du Genevois.

### **PLH :**

Programme Local de L'Habitat.

## CONCLUSION

La modification proposée, conformément aux articles L 153-36 à 153-44 du Code de l'Urbanisme, vise à faire évoluer le PLU de **Vers** sur les principaux points suivants :

- Réduire le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) dans toutes les zones pour une mise en conformité avec le SCoT.
- Procéder à des adaptations réglementaires mineures visant à prendre en compte la pratique du règlement.

Par la suite, le dossier sera notifié aux personnes publiques associées.

Réception faite de l'ensemble des avis, le projet sera mis à l'enquête publique, en mairie, Pendant une durée d'un mois.

A la suite de celle-ci, le conseil municipal décidera de l'approbation de ce dossier, en y apportant d'éventuelles modifications ou compléments pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.