



# Plan Local d'Urbanisme Commune de Vers (74)

## 4. REGLEMENT

Règlement approuvé le 26 juillet 2016  
Modifié le 29 août 2019  
en vigueur depuis le 6 septembre 2019

# SOMMAIRE

<u>Titre 1</u> : Dispositions générales.....	p. 3
<u>Titre 2</u> : Dispositions applicables aux zones agricoles (A).....	p. 9
<u>Titre 2</u> : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).....	p. 17
<u>Titre 3</u> : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).....	p. 33
<u>Titre 4</u> : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) :	
- UA : zones urbaines d’habitat ancien.....	p. 37
- UB : zones urbaines, zones pavillonnaires.....	p. 49
- UC : zones urbaines d’habitat collectif.....	p. 61
- UE : zones urbaines destinées aux équipements publics.....	p. 73
- UX : zones urbaines destinées aux activités économiques.....	p. 77

# DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VERS. Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

## Article 2 : Division du territoire en zones

Le règlement du PLU de VERS délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

### **Les zones urbaines (U)**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U comporte :

**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

### **Les zones à urbaniser (AU)**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractères naturels de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

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

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

Le PLU comprend les secteurs de future urbanisation suivants :

**Zone 1AUb** : zone à urbaniser « souple », avec une opération d'ensemble, destinée à accueillir de l'habitat (ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n° 2)

- Secteur d'extension du Chef-Lieu

**Zone 1AUm** : zone à urbaniser « souple », avec une opération d'ensemble, destinée à accueillir de l'habitat et des activités (ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n° 1)

- Secteur d'extension de Maisonneuve

### Les zones agricoles (A)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

La zone A comprend des sous-secteurs :

**Zone A** : zone agricole

**Zone Ah** : zone agricole habitée (STECAL) secteur de taille et de capacité limitées

### Les zones naturelles et forestières (N)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels.

La zone N comprend des sous-secteurs :

**Zone N** : zone naturelle

**Zone Np** : zone naturelle protégée

**Zone Nzh** : zone naturelle humide

### Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie m <sup>2</sup>
1	Elargissement voirie	Commune	72.91
2	Giratoire	Commune	1256.58
3	Cheminement piéton	Commune	1512.77
4	Parc public	Commune	1984.64
5	Cheminement piéton	Commune	1305.30
6	Cheminement piéton	Commune	437.72
7	Aire de collecte des déchets – sécurisation du carrefour	Commune	628.55
8	Cheminement piéton	Commune	659.39
9	Parking public	Commune	826.30
10	Elargissement voirie	Commune	502.45

### **Servitude de protection des haies bocagères L123.1.5 III2**

Les haies bocagères structurantes ont fait l'objet d'un inventaire. Ces haies sont préservées sur le règlement graphique par la servitude L123.1.5 III 2 ° du Code de l'Urbanisme. Toute modification de ces éléments de paysages est soumise à déclaration préalable.

### **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les secteurs de future urbanisation à court terme sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique, en application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement fait références aux OAP suivantes :

- OAP 1 : Maison Neuve – Zone 1AUm
- OAP 2 : Chef-Lieu – Zone 1AUb du Chef-Lieu

### **Article 3 : Glossaire**

#### **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.

#### **Annexes :**

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.

#### **CAUE 74 : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement**

#### **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.

**SPANC :** Service Public d'Assainissement Non Collectif

**PLH :**

Programme Local de L'Habitat.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# A

### Caractère de la zone A

**La zone A** correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone A comprend un sous-secteur :

**Ah** : secteurs agricoles habités, dont la constructibilité est limitée.

En complément du zonage spécifique en corridor écologique, certains secteurs ont été identifiés au titre de l'article L.123.1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ils constituent des sites à protéger pour des motifs écologiques.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article A 2,
- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les activités de loisirs nécessitant des aménagements (golf, practice..)
- Les changements de destinations
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- 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 dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

### Dans les secteurs Ah sont interdites :

- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- 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 dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Dans la zone A :

- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les annexes à des constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à conditions qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles ne nuisent pas quant à leur volumétrie, aux perspectives visuelles environnementales.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole, si elles sont situées sur le même terrain, attenantes et accolées au bâtiment d'exploitation. Ce local de surveillance ne soit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les extensions de bâtiments existants sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas les 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions des nouveaux bâtiments agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les distances de réciprocité (Code Rural) vis-à-vis des constructions destinées à l'habitat.

#### ► Dans la zone Ah :

- Les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Les annexes légères (abris, garages..) sont autorisées si elles n'impliquent pas de nuisances sur l'environnement.
- Les changements de destinations sont autorisés.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A3 : Accès et voirie

#### Rappel :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article A4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le recours à des sources privées peut éventuellement être autorisé, si la capacité est suffisante. Ce principe ne doit pas avoir d'incidence sur les milieux naturels.

#### 4.2 Assainissement

- Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Tout permis de construire devra faire l'objet d'un avis du SPANC de la Communauté de Communes du Genevois. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et que le réseau est aujourd'hui

absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires

#### 4.3 Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$Q_f = 15L/s/ha$

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 Electricité et Téléphone

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

### Article A5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

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

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

- 15 mètres minimum de toute voirie

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des questions de sécurité liées à la circulation.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

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

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.

## **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A10 : Hauteur maximale des constructions**

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 et cheminées exclus).

Type de Constructions	Hauteur maximale
<b>Construction agricole (ensemble zone A)</b>	14 mètres
<b>Habitation (Secteurs Ah)</b>	10 mètres
<b>Annexes à l'habitation (secteurs Ah)</b>	4,5 mètres

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

## **Article A11 : Aspect extérieur**

L'article n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74 et/ou l'architecte consultant de la commune de VERS.

### 11.1 Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergies.

### 11.2 Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie exceptionnelle du site.

### 11.3 Toitures des constructions (bâtiment principal et annexes)

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 25 % minimum et 65 % maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement.

Le débord de toiture est fixé à un 0,60 m minimum. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine (s).

### 11.4 Couverture

L'aspect des matériaux de couverture seront de teinte grise ardoise (aspect ardoise, lauze, bardage d'acier). La teinte des couvertures sera en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les arrêts-de-neige/chéneaux sont obligatoires pour les constructions situées en limite de voirie ou en limite parcellaire. Les constructions avec toiture terrasse devront être végétalisées au minimum à hauteur de 70 %.

### 11.5 Façades

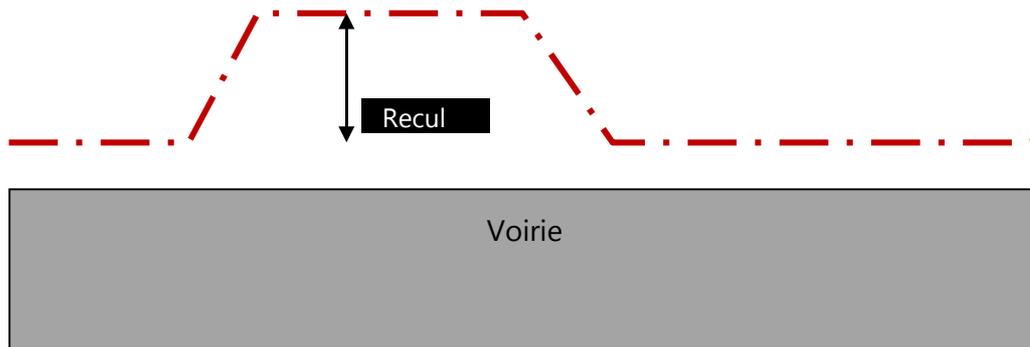
Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

### 11.6 Menuiserie- Balcons – Bardages

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites. Les balcons/terrasses devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bâtiment et en harmonie avec les teintes des façades, soit en aspect bois ou en fer forgé ou en verre. Les menuiseries de type PVC blanc sont déconseillées. Une tolérance est admise en fonction des caractéristiques de la construction et de l'environnement.

### 11.7 Clôture/Haies/Murets

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul sera demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner provisoirement le véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,50 m de hauteur. Il est rappelé que les haies devront être plantées à 1 m minimum de la limite séparative, afin que l'entretien puisse être fait depuis la propriété. (hormis dans le cas d'une plantation d'une haies mitoyenne en accord avec les deux propriétaires). Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.



#### *Schéma de principe (recul du portail)*

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.

### **Article A12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

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.

### **Article A13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés Aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# AU

### Caractère de la zone

La zone **AU** correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte deux secteurs 1AU dits « ouverts » destinés à recevoir une urbanisation organisée à court et moyen terme présentant un caractère résidentiel:

**Le secteur 1AUm** correspond au secteur d'extension de Maison Neuve et doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation. C'est une zone mixte (économie et habitat)

**Le secteur 1AUB** correspond au secteur d'extension au sud du Chef-Lieu.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) porte sur chacun des secteurs.

Elles visent à :

- Renforcer et diversifier l'offre en logements sur la commune en proposant des formes urbaines mixtes (du petit collectif à la maison individuelle),
- Préserver les caractéristiques paysagères et urbaines du site,
- Greffer harmonieusement les opérations nouvelles au tissu urbain existant.

Les occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs doivent répondre aux exigences du règlement et de l'OAP relative à chaque secteur.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans les zones 1AUm et 1AUB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celle citées à l'article U 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise 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

## **Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 Sont autorisées sous conditions en 1AUm :**

- Les opérations d'aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1.
- Les opérations d'aménagements respectant au minimum 20 % de logements sociaux au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales (voir définition), dans une limite de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances. Ainsi que l'extension des constructions à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Les serres de jardins (dites d'agrément) et les abris bois sont autorisés (une ou un par construction principale) dès qu'ils respectent des dimensions réduites (Art 10 – Art 11) et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

### **2.2 Sont autorisés sous conditions en 1AUb :**

- Les opérations d'aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2.
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales (voir définition), dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances. Ainsi que l'extension des constructions à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) à condition qu'ils soient

nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Les serres de jardins (dites d'agrément) et les abris bois sont autorisés (une ou un par construction principale) dès qu'ils respectent des dimensions réduites (Art 10 – Art 11) et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1 Accès :

- **Pour la zone 1AUm** : Un seul et unique accès sera autorisé depuis la route départementale, dans le cadre de la réalisation d'un ouvrage de type giratoire. Il devra permettre de desservir l'intégralité de l'opération dans le respect des règles de sécurité.
- **Pour la zone 1AUb** : Un accès unique devra être envisagé sur la RD, cependant pour des raisons de fonctionnalité de circulation un bouclage avec une entrée et une sortie pourront être réalisés.

#### 3.2 Desserte :

- Les voiries structurantes doivent être suffisamment dimensionnées au regard des besoins de l'opération. Elles devront intégrer des cheminements piétons et des pistes ou bandes cyclables.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et que le déneigement puisse être réalisé.

### Article AU4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

#### 4.3 Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$Q_f = 15 \text{ L/s/ha}$ .

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.

#### 4.4 Electricité et Téléphone

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

#### 4.5 Ordures ménagères :

Toute opération (lotissement, habitat semi-collectif et collectif doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir des conteneurs d'ordures ménagères. Leur implantation et leur dimensionnement devra faire l'objet d'une validation par les services de la communauté de communes du Genevois. Dans les secteurs AUm et AUb, un conteneur semi-enterré par tranche de 25 logements doit être prévu et un point de collecte des emballages « verres, plastique-fer et papier-carton » pour 300 habitants.

### Article AU5 : Surface minimale des terrains

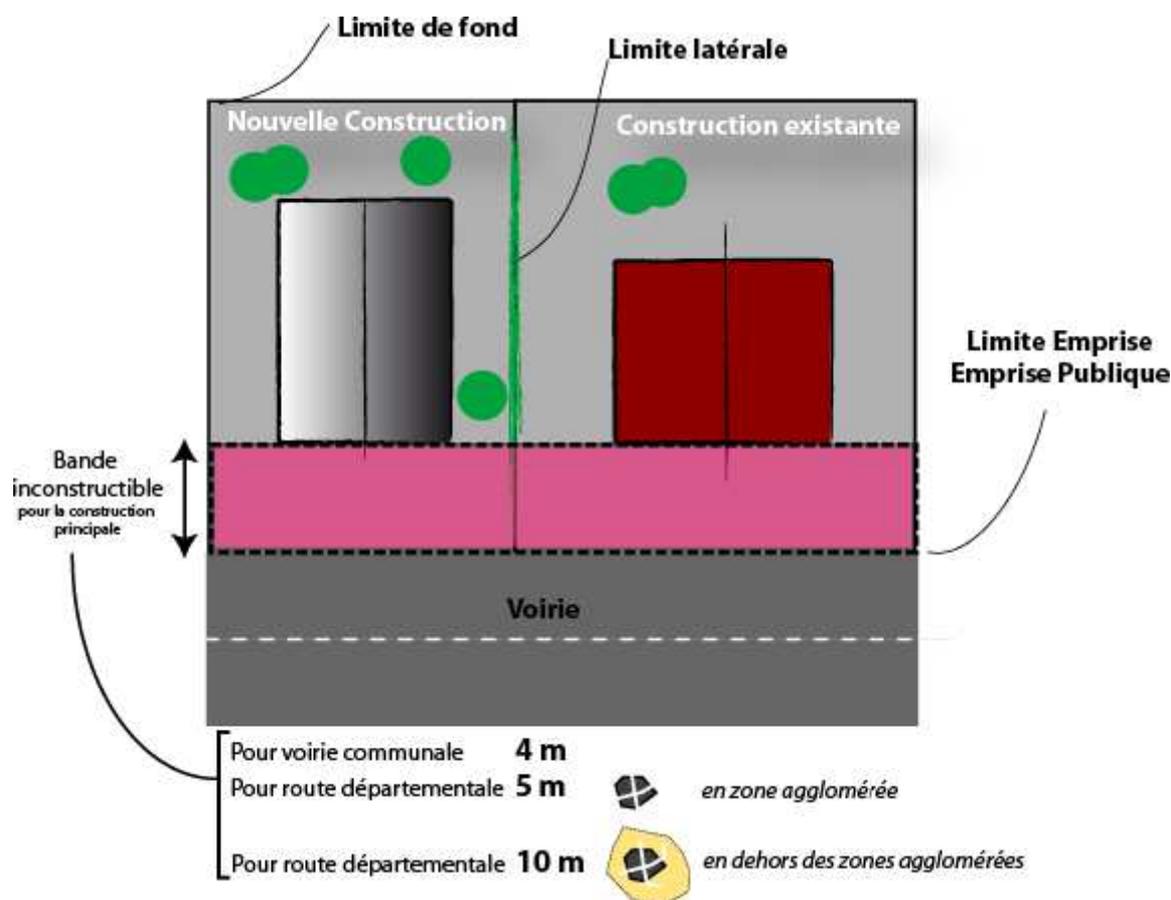
Sans objet.

## Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En zone 1 AUb :

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

Schéma explicatif :

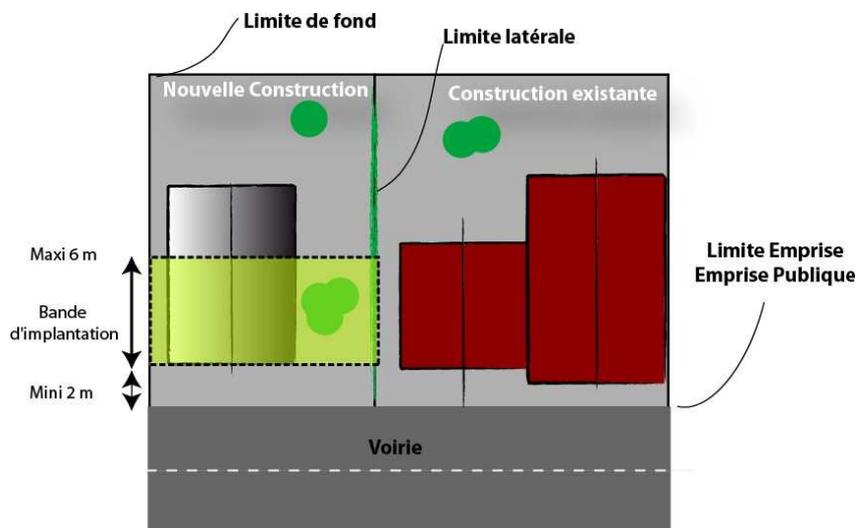


Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

- En zone 1AUm : Principe de structuration urbaine

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



Pour le recul par rapport à la RD992, le recul devra être de minimum 5 mètres.

\* Les voies concernées sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.0 Généralités

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. La mise en place de dispositif d’isolation par l’extérieur sur un bâtiment existant est autorisée nonobstant les règles d’implantation de l’article 7.

### 7.1 Dispositions :

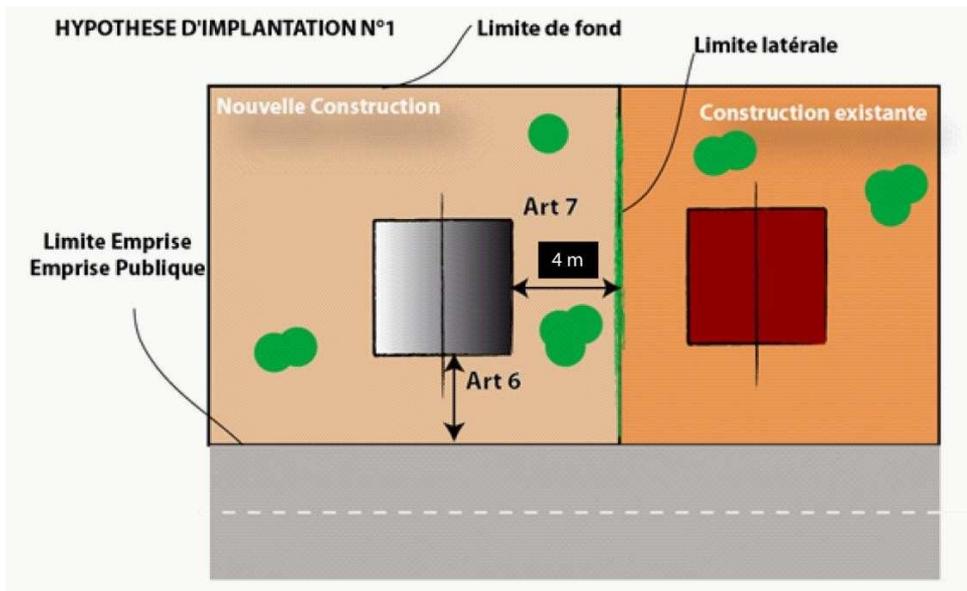
Ces dispositions ne s’appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu’aux bâtiments publics.

### 7.2 L’implantation des constructions est possible selon les hypothèses suivantes :

Les hypothèses ci-dessous définissent le mode d’implantation des constructions pour les zones 1AUb et 1AUm :

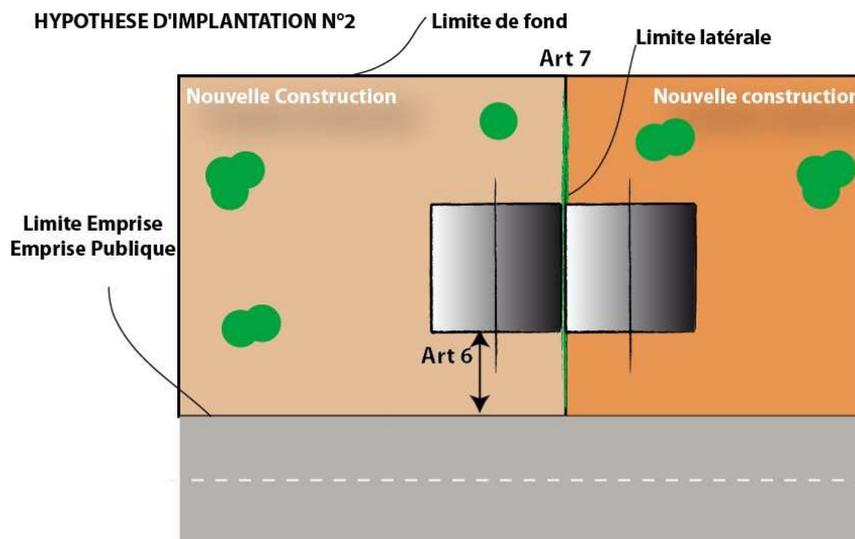
- Hypothèse n° 1

Soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Voir schéma ci-après.



- Hypothèse n° 2

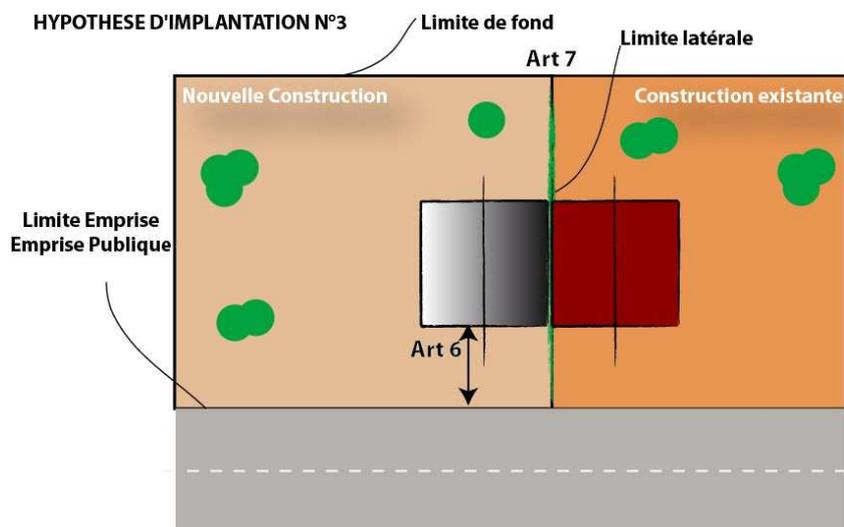
Soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen [construction simultanée] [schéma ci-dessous].



Cette implantation peut être réalisée sur limite latérale ou sur limite de fond de parcelle.

- Hypothèse n° 3

Soit en appui sur une mitoyenneté existante. [schéma ci-dessous].



### 7.3 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.

### Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

### Article AU9 : Emprise au sol

Pour le calcul du CES [coefficient d'emprise au sol] ne sont pas pris en compte :

- Les parties enterrées des constructions
- Les éléments de débords de toitures
- Les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite.
- Les piscines extérieures.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales,
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

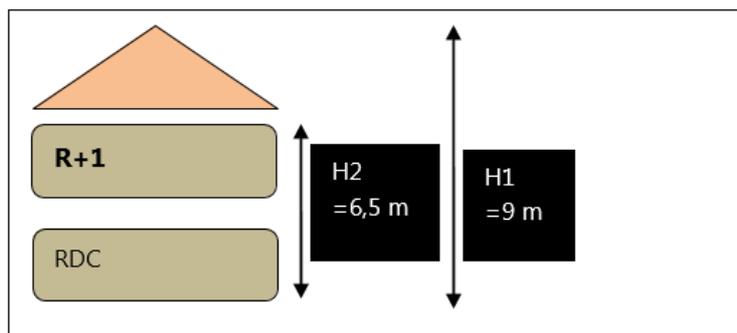
## Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage et le terrain naturel [avant travaux], à son aplomb. Les zones AU doivent également respecter les conditions de hauteurs définies dans les orientations d'aménagements et de programmation.

- En zone AUb

### 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)*

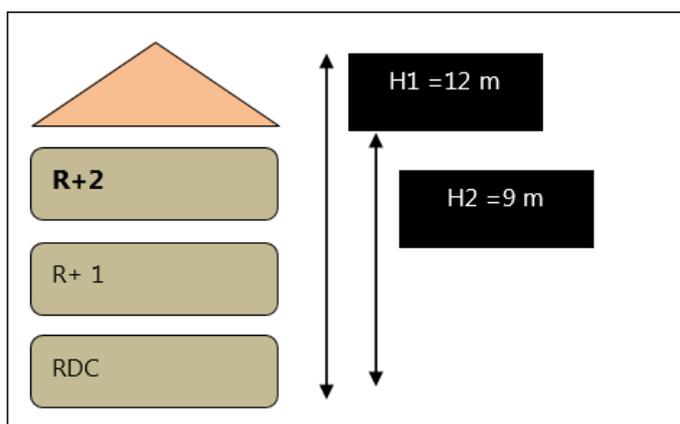
### Constructions à avec toiture terrasses :

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

- En zone 1AUm :

### Constructions à plusieurs pans :

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



### Constructions à toitures terrasses :

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

## **Article AU11 : Aspect extérieur**

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74.

### 11.1 Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergies.

### 11.2 Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie exceptionnelle du site.

### 11.3 Aspect des toitures :

- Bâtiment principal
  - 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.
  - Le débord de toiture est fixé à un 0,80 m minimum. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine (s).
- Constructions Annexes :
  - Les pentes de 25 % sont tolérées pour les annexes (moins de 20 m<sup>2</sup>).
  - Dans le cas de figure où les annexes sont accolées, leurs toitures pleines devront respecter la pente de la toiture principale. (Soit entre 50 % et 100 %). Pour les toitures en verre, la pente pourra être ramenée à un minimum 25 %. Les ruptures de pentes sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement urbain

#### 11.4 Couverture

- L'aspect des matériaux de couverture seront de type ardoise ou de type tuile brune ou matériaux d'aspects similaires à l'exception des tuiles canal. Il est rappelé que les teintes des toits devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.
- Les constructions avec toiture terrasse devront être végétalisées au minimum à hauteur de 70 %.

#### 11.5 Façades

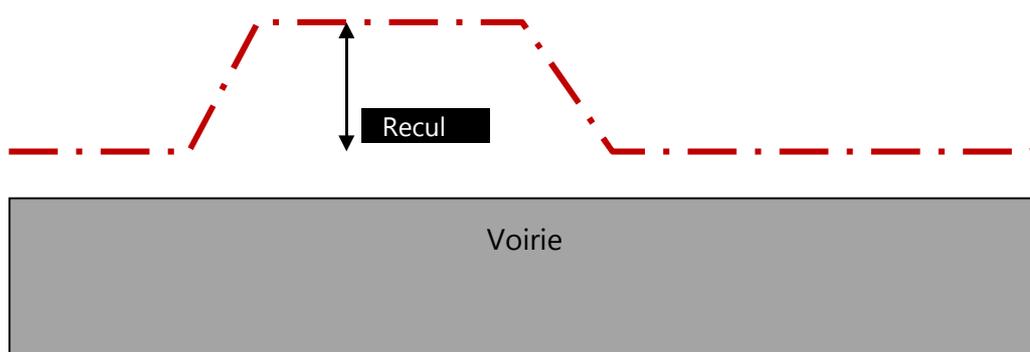
Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

#### 11.6 Menuiserie – Balcons – Terrasses – Bardages

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites. Les balcons/terrasses devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bâtiment et en harmonie avec les teintes des façades. Les menuiseries de type PVC blanc sont déconseillées. Une tolérance est admise en fonction des caractéristiques de la construction et de l'environnement.

#### 11.7 Clôture/Haies/Murets

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul sera demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner provisoirement le véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,50 m de hauteur. Il est rappelé que les haies devront être plantées à 1 m minimum de la limite séparative, afin que l'entretien puisse être fait depuis la propriété. (Hormis dans le cas d'une plantation d'une haie mitoyenne en accord avec les deux propriétaires). Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.



#### ***Schéma de principe (recul du portail)***

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 constituée de lisses en bois, fils métalliques tendus, grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.

### 11.8 Panneaux Solaires :

L'implantation de panneaux solaires (thermique et photovoltaïque) doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère. Ainsi les panneaux solaires pourront s'implanter sur la surface support de la construction. Ils pourront également faire l'objet d'une implantation au sol.

### 11.9 Apports Solaires/ Protection contre les vents :

Il est recommandé que les projets de constructions intègrent un positionnement favorable pour bénéficier des apports solaires, ainsi les vitrages au sud devront être recherchés tout en portant une réflexion sur le couvert végétal pour garantir un confort d'été sur les bâtiments. Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

## Article AU12 : Stationnement

- Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
<b>Habitat (Stationnement liés au logement)</b>	<u>Pour toutes les opérations d'habitat :</u> – 2 places par logement, dont 1 couverte.
<b>Habitat (Stationnement visiteur)</b>	<u>Pour les opérations d'habitat individuel ou accolé :</u> – 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. – Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces emplacements visiteurs peuvent être regroupés sur une partie commune de l'opération. <u>Pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif :</u> – 1 emplacement visiteur pour 3 logements sur l'assiette de l'opération. – Un local « cycle », adapté au besoin de l'opération devra être aménagé au rez-de-chaussée. <u>Pour les opérations de réhabilitation :</u> – Aucun emplacement visiteur ne sera rendu obligatoire.

<b>Hôtels et restaurants</b>	1 place par chambre et 1 place pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restauration
<b>Construction à usage commercial</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente.
<b>Construction à usage artisanal</b>	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.
<b>Construction à usage de bureaux et de services</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher. – Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
<b>Equipements publics ou d'intérêt collectif</b>	– Adapté aux besoins de l'opération – Stationnement deux roues
<b>Secteurs et constructions identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 °</b>	1 place par logement.

- 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.

### **Article AU13 :Espaces libres et plantations-Espaces boisés classés-Aires de jeux et de loisirs**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### 13.1 Haies bocagères -L 123.1.5 III 2 :

Les haies bocagères identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Toutes interventions sur les haies bocagères nécessitent une déclaration préalable.

### 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, 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.

## SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

### Article AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent prendre en compte la réglementation 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, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

## **Article AU16 : Obligations en matière d'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.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# N

### Caractère de la zone N

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

Le PLU distingue trois sous-secteurs à la zone N :

Un secteur N correspondant aux secteurs naturels et forestiers.

Un secteur Np correspondant aux secteurs naturels protégés en raison de la présence d'un corridor.

Un secteur Nzh correspondant à une zone naturelle concernée par la présence d'une zone humide.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Dans toutes les zones Nzh et Np : les constructions et occupation du sol de toutes natures sont interdites.
- Dans la zone N, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, sauf celles citées à l'article 2.

### Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans la zone N uniquement :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les exploitations forestières, sous réserve qu'elles n'impliquent pas de nuisances environnementales sur le milieu.

Les abris légers, de taille limitée, strictement nécessaires à l'activité pastorale et forestière sont autorisées. Une seule construction par unité foncière et limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera autorisée.

**Article N3 : Accès et voirie**

Sans objet.

**Article N4 : Desserte par les réseaux**

Sans objet.

**Article N5 : Surface minimale des terrains**

Sans objet.

**Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est libre.

**Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation est libre.

**Article N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**Article N9 : Emprise au sol**

Sans objet

**Article N10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

**Article N.11 : Aspect extérieur**

Sans objet

**Article N12 : Stationnement**

Sans objet

**Article N.13 : Espaces libres et plantations-Espaces boisés classés -Aires de jeux et de loisirs**

Sans objet

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**Article N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Sans objet



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# UA

### Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économiques et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

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

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage.
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celles citées à l'article U 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 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.

## **Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales (voir définition), dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances
- L'extension des constructions à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les projets concernant l'amélioration des bâtiments d'élevage, ainsi que les installations nécessaires à la maintenance d'une exploitation agricole, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Les serres de jardins (dites d'agrément) et les abris bois sont autorisés à raison de un par construction principale dans une limite de 15 m<sup>2</sup> et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua3 : Accès et voirie**

#### **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.
- 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.
- L'accès peut être refusé pour des raisons de sécurité ou subordonné à des aménagements particuliers (stationnement devant garage hors de la voie publique...).
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La construction sera desservie par un seul et unique accès, sauf cas particulier.

### 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 pour:
  - 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.
- Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire un demi-tour réglementaire, et que le déneigement puisse être réalisé.

## **Article Ua4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution

### 4.2 Assainissement :

- Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Tout permis de construire devra faire l'objet d'un avis du SPANC de la Communauté de Communes du Genevois. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

### 4.3 Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...).

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltrer pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

Qf = 15 L/s/ha

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

#### 4.5 Ordures ménagères :

Toute opération : lotissement, habitat semi-collectif et collectif, devra être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir des conteneurs d'ordures ménagères. Leur implantation et leur dimensionnement fera l'objet d'une validation par les services de la Communauté de Communes du Genevois.

### Article Ua5 : Caractéristique des terrains

Il n'est pas prévu de surface minimale de terrain.

### Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages publics.

- Les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie publique.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée, dans le cas où celui-ci différerait de celui des emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des questions de sécurité liées à la circulation et au déneigement
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

## Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.0 Généralités :

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.

La mise en place de dispositif d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.

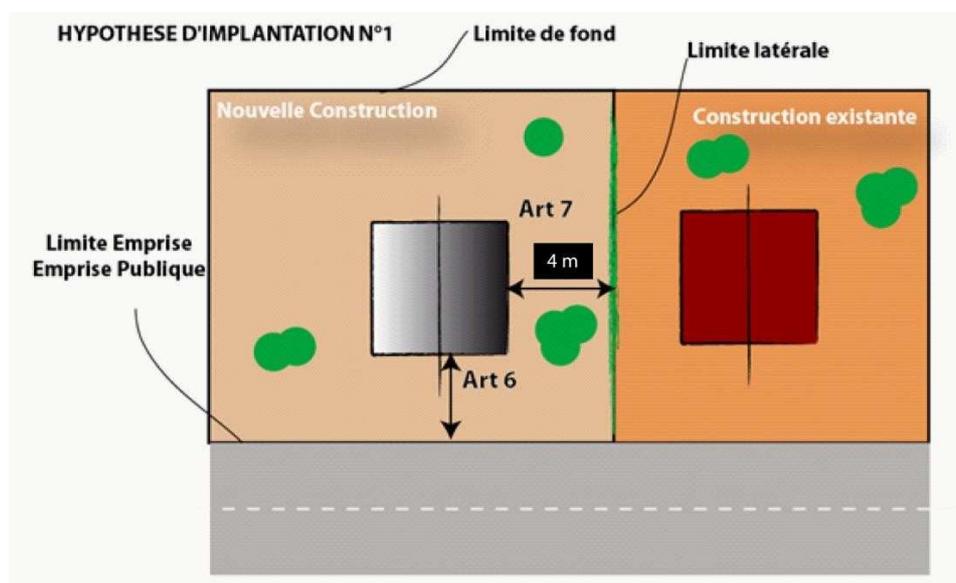
### 7.1 Dispositions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics.

### 7.2 L'implantation des constructions est possible selon les hypothèses suivantes:

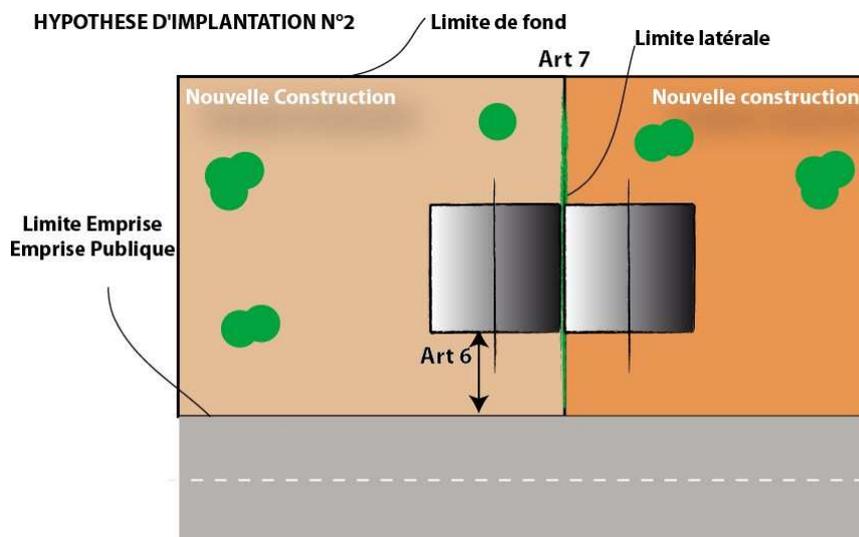
- Hypothèse n°1

Soit en respectant un recul de **4 mètres** par rapport aux limites des propriétés voisines. (Schéma ci-dessous).



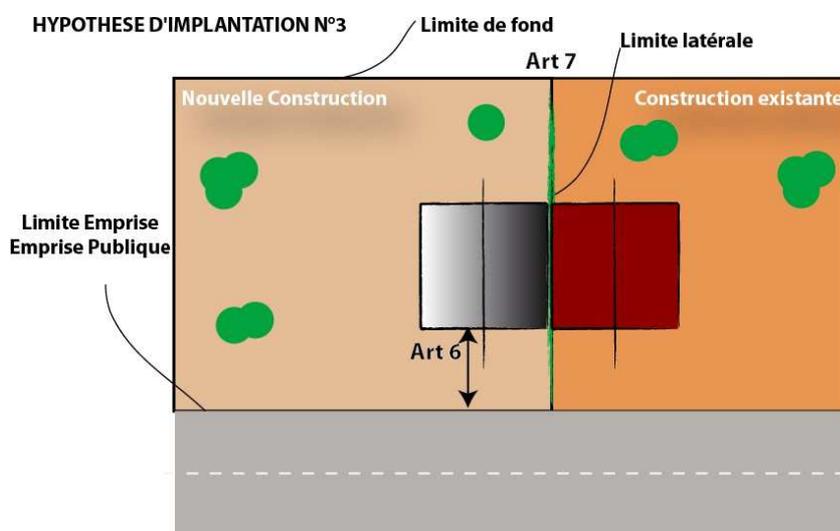
- Hypothèse n°2

Soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen construit simultanément. (Schéma ci-dessous).



- Hypothèse n°3

Soit en appui sur une mitoyenneté existante. (Schéma ci-dessous).



### 7.3 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.

## **Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

## **Article Ua9 : Emprise au sol**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le calcul du CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne sont pas pris en compte :

- Les parties enterrées des constructions.
- Les débords de toitures jusqu'à 1 mètre.
- Les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite.

**Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne devra pas dépasser 0.15**

## **Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions**

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] la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 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.

## **Article Ua11 : Aspect extérieur**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74

### 11.1 Généralités :

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

### 11.2 Implantation des constructions dans la pente :

- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie du site.
- Pour les pentes d'accès aux garages ou parties enterrées, la dénivellation maximale autorisée sera de 12 %.

### 11.3 Aspect des toitures :

- 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 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 translucides 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>.
  - Dans le cas de figure où les annexes sont accolées, leurs toitures devront respecter la pente de la toiture principale. (Soit entre 50 % et 100 %). Les ruptures de pentes sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement urbain.

### 11.4 Aspect des façades :

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle (conforme au nuancier de la mairie). La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

### 11.5 Aspect des menuiseries, balcons terrasses et du bardage :

- En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs seront conformes au nuancier de la mairie.
- Les balcons/terrasses devront s'harmoniser aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les teintes des rambardes seront en harmonie avec les façades, elles devront être : soit en aspect bois, en fer forgé, en verre ou en PVC.

### 11.6 Aspect des clôtures :

- 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.
- Les portails :

Les portails devront respecter une hauteur de 2.00 mètres maximum.  
Voir art. Ua3-3.2

### 11.7 Panneaux solaires :

- Le positionnement de panneaux solaires (thermique et photovoltaïque) doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.
- Les panneaux solaires pourront faire l'objet d'une implantation au sol.

### 11.8 Apports solaires et protection contre les vents :

- Il est recommandé que les projets de constructions intègrent un positionnement favorable aux apports solaires, ainsi les vitrages au sud devront être favorisés.
- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations devra chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### Article Ua12 : Stationnement des véhicules

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. Dans le cadre de la mise en œuvre de clôtures, ces emplacements devront être réalisés hors clôtures et hors domaine public.
- 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.
- Equipements 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.

## **Article Ua13 : Espaces libres et plantations**

### **13.1 Haies bocagères :**

Les haies bocagères identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Toutes interventions sur les haies bocagères nécessitent une déclaration préalable.

### **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.

### SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article Ua14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

#### **Article Ua15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions devront prendre en compte la réglementation en vigueur.
- Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique sera recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

#### **Article Ua16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction nouvelle devra disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.
- Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra 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 devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles devront, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne devront 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# UB

### Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économiques et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

### 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

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Ub1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage.
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celles citées à l'article U 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 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.

## **Article Ub2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales (voir définition), dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances. Ainsi que l'extension des constructions à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les projets concernant l'amélioration des bâtiments d'élevage, ainsi que les installations nécessaires à la maintenance d'une exploitation agricole, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Les serres de jardins (dites d'agrément) et les abris bois sont autorisés à raison de un par construction principale dans une limite de 15 m<sup>2</sup> et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ub3 : Accès et voirie**

#### **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.
- 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.
- L'accès peut être refusé pour des raisons de sécurité ou subordonné à des aménagements particuliers (stationnement devant garage hors de la voie publique...).

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La construction sera desservie par un seul et unique accès, sauf cas particulier.

### 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 pour:
  - 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.
- Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire un demi-tour réglementaire, et que le déneigement puisse être réalisé.

## **Article Ub4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement :

- Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Tout permis de construire devra faire l'objet d'un avis du SPANC de la Communauté de Communes du Genevois. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

#### 4.3 Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention devront être dimensionnés de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$Q_f = 15 \text{ L/s/ha}$$

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

#### 4.5 Ordures ménagères :

Toute opération : lotissement, habitat semi-collectif et collectif, devra être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir des conteneurs d'ordures ménagères. Leur implantation et leur dimensionnement fera l'objet d'une validation par les services de la Communauté de Communes du Genevois.

### **Article Ub5 : Caractéristique des terrains**

Il n'est pas prévu de surface minimale de terrain.

### **Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages publics.

- 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.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour des questions de sécurité liées à la circulation et au déneigement.
  - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le

- justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

## Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.0 Généralités :

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.

La mise en place de dispositif d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.

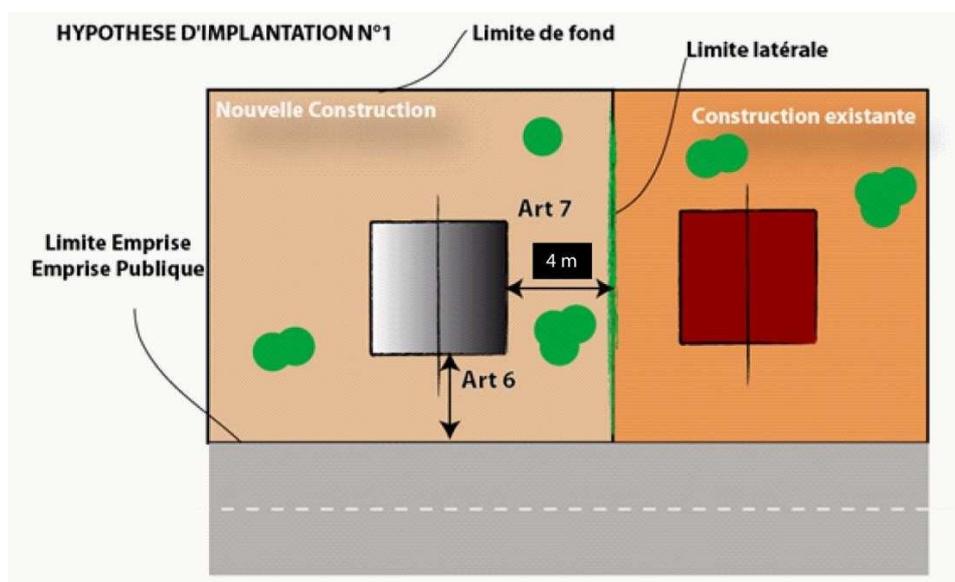
### 7.1 Dispositions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics.

### 7.2 L'implantation des constructions est possible selon les hypothèses suivantes :

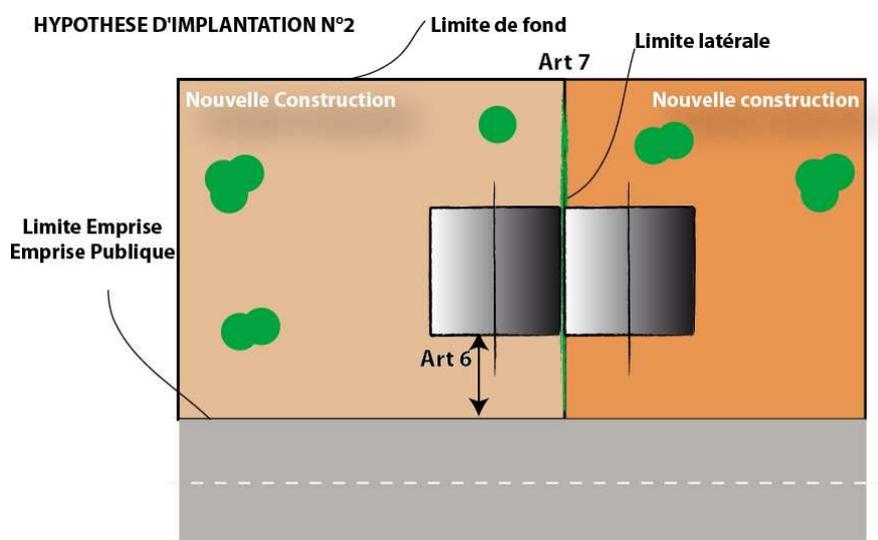
- Hypothèse n°1

Soit en respectant un recul de **4 mètres** par rapport aux limites des propriétés voisines. (Schéma ci-dessous).



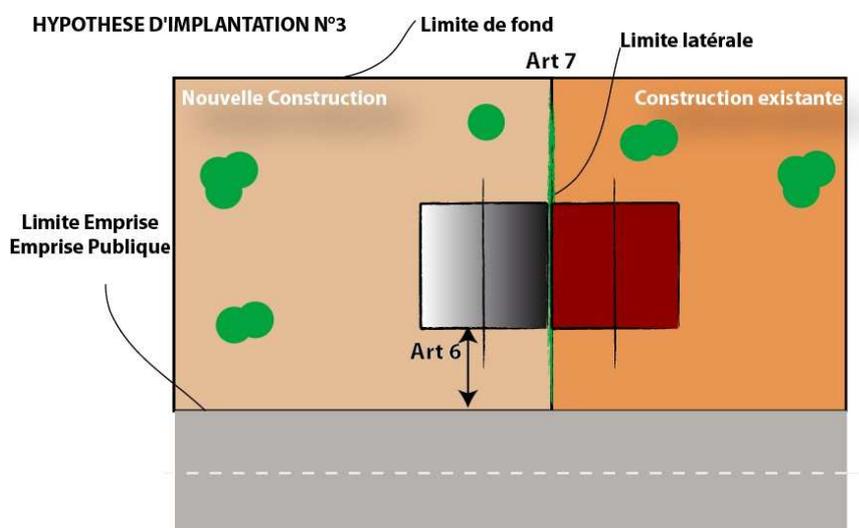
- Hypothèse n°2

Soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen construit simultanément. (Schéma ci-dessous).



- Hypothèse n°3

Soit en appui sur une mitoyenneté existante. (Schéma ci-dessous).



### 7.3 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.

## **Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

## **Article Ub9 : Emprise au sol**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le calcul du CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne sont pas pris en compte :

- Les parties enterrées des constructions.
- Les débords de toitures jusqu'à 1 mètre.
- Les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite.

**Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne devra pas dépasser 0.15**

## **Article Ub10 : Hauteur maximale des constructions**

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] la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 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.

## **Article Ub11 : Aspect extérieur**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74

### 11.1 Généralités :

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

### 11.2 Implantation des constructions dans la pente :

- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie du site.
- Pour les pentes d'accès aux garages ou parties enterrées, la dénivellation maximale autorisée sera de 12 %.

### 11.3 Aspect des toitures :

- 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 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.
- 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>.
  - Dans le cas de figure où les annexes sont accolées, leurs toitures devront respecter la pente de la toiture principale. (Soit entre 50 % et 100 %). Les ruptures de pentes sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement urbain.

### 11.4 Aspect des façades :

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle (conforme au nuancier de la mairie). La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

### 11.5 Aspect des menuiseries, balcons terrasses et du bardage :

- En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs seront conformes au nuancier de la mairie.
- Les balcons/terrasses devront s'harmoniser aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les teintes des rambardes seront en harmonie avec les façades, elles devront être : soit en aspect bois, en fer forgé, en verre ou en PVC.

### 11.6 Aspect des clôtures :

- Les clôtures :
  - Les clôtures seront constituées de lisses en bois, 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 m.
  - 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.
- Les portails :

Les portails devront respecter une hauteur de 2.00 mètres maximum.  
Voir Ub3 – 3.2

### 11.7 Panneaux solaires :

- Le positionnement de panneaux solaires (thermique et photovoltaïque) doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.
- Les panneaux solaires pourront faire l'objet d'une implantation au sol.

### 11.8 Apports solaires et protection contre les vents :

- Il est recommandé que les projets de constructions intègrent un positionnement favorable aux apports solaires, ainsi les vitrages au sud devront être favorisés.
- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations devra chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### Article Ub12 : Stationnement des véhicules

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. Dans le cadre de la mise en œuvre de clôtures, ces emplacements devront être réalisés hors clôtures et hors domaine public.
- 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.
- Equipements 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.

## **Article Ub13 : Espaces libres et plantations**

### **13.1 Haies bocagères :**

Les haies bocagères identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Toutes interventions sur les haies bocagères nécessitent une déclaration préalable.

### **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.

## SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### Article Ub14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé

### Article Ub15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte la réglementation en vigueur.
- Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique sera recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

### Article Ub16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle devra disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.
- Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra 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 devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles devront, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne devront 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# UC

### Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économiques et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

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

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Uc1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage.
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celles citées à l'article U 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 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.

## **Article Uc2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales (voir définition), dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances. Ainsi que l'extension des constructions à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les projets concernant l'amélioration des bâtiments d'élevage, ainsi que les installations nécessaires à la maintenance d'une exploitation agricole, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions annexes non accolées aux constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Les serres de jardins (dites d'agrément) et les abris bois sont autorisés à raison de un par construction principale dans une limite de 15 m<sup>2</sup> et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uc3 : Accès et voirie**

#### **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.
- 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.
- L'accès peut être refusé pour des raisons de sécurité ou subordonné à des aménagements particuliers (stationnement devant garage hors de la voie publique...).
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La construction sera desservie par un seul et unique accès, sauf cas particulier.

### 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.
- Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire un demi-tour réglementaire, et que le déneigement puisse être réalisé.

## **Article Uc4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement :

- Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Tout permis de construire devra faire l'objet d'un avis du SPANC de la Communauté de Communes du Genevois. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

### 4.3 Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas, des ouvrages de rétention

devront être dimensionnés de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).  
L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

Qf = 15 L/s/ha

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

#### 4.5 Ordures ménagères :

Toute opération : lotissement, habitat semi-collectif et collectif, devra être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir des conteneurs d'ordures ménagères. Leur implantation et leur dimensionnement fera l'objet d'une validation par les services de la communauté de communes du Genevois.

### Article Uc5 : Caractéristique des terrains

Il n'est pas prévu de surface minimale de terrain.

### Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages publics.

- 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.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour des questions de sécurité liées à la circulation et au déneigement.
  - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

## Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.0 Généralités :

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.

La mise en place de dispositif d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant est autorisée nonobstant les règles d'implantation de l'article 7.

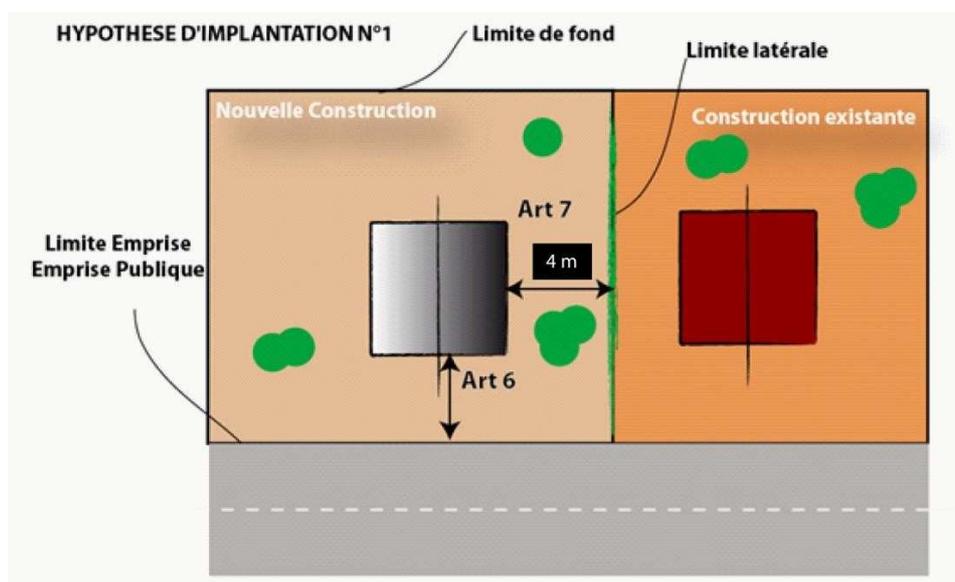
### 7.1 Dispositions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics.

### 7.2 L'implantation des constructions est possible selon les hypothèses suivantes :

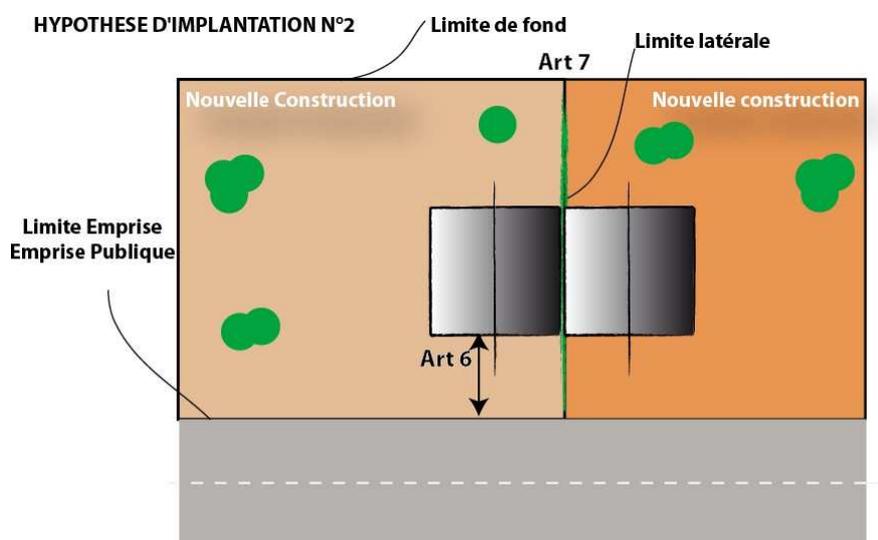
- Hypothèse n°1

Soit en respectant un recul de **4 mètres** par rapport aux limites des propriétés voisines. (Schéma ci-dessous).



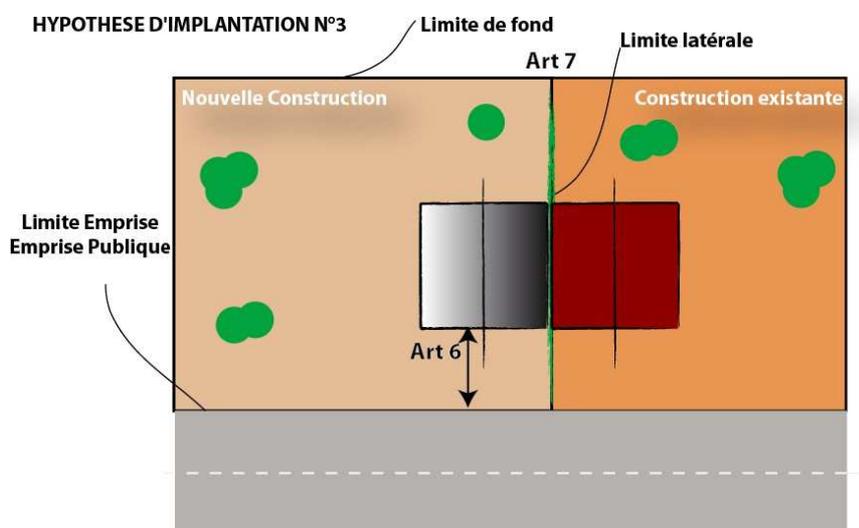
- Hypothèse n°2

Soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen construit simultanément. (Schéma ci-dessous).



- Hypothèse n°3

Soit en appui sur une mitoyenneté existante. (Schéma ci-dessous).



### 7.3 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.

## **Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

## **Article Uc9 : Emprise au sol**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le calcul du CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne sont pas pris en compte :

- Les parties enterrées des constructions.
- Les débords de toitures jusqu'à 1 mètre.
- Les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite.

**Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne devra pas dépasser 0.25**

## **Article Uc10 : Hauteur maximale des constructions**

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] la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 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.

## **Article Uc11 : Aspect extérieur**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74

### 11.1 Généralités :

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

### 11.2 Implantation des constructions dans la pente :

- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie du site.
- Pour les pentes d'accès aux garages ou parties enterrées, la dénivellation maximale autorisée sera de 12 %.

### 11.3 Aspect des toitures :

- 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 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 translucides 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>.
  - Dans le cas de figure où les annexes sont accolées, leurs toitures devront respecter la pente de la toiture principale. (Soit entre 50 % et 100 %). Les ruptures de pentes sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement urbain.

### 11.4 Aspect des façades :

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle (conforme au nuancier de la mairie). La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

### 11.5 Aspect des menuiseries, balcons terrasses et du bardage :

- En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs seront conformes au nuancier de la mairie.
- Les balcons/terrasses devront s'harmoniser aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les teintes des rambardes seront en harmonie avec les façades, elles devront être : soit en aspect bois, en fer forgé, en verre ou en PVC.

### 11.6 Aspect des clôtures :

- 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 m.
  - 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.
- Les portails :

Les portails devront respecter une hauteur de 2.00 mètres maximum.  
Voir Uc3 – 3.2

### 11.7 Panneaux solaires :

- Le positionnement de panneaux solaires (thermique et photovoltaïque) doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.
- Les panneaux solaires pourront faire l'objet d'une implantation au sol.

### 11.8 Apports solaires et protection contre les vents :

- Il est recommandé que les projets de constructions intègrent un positionnement favorable aux apports solaires, ainsi les vitrages au sud devront être favorisés.
- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations devra chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### Article Uc12 : Stationnement des véhicules

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. Dans le cadre de la mise en œuvre de clôtures, ces emplacements devront être réalisés hors clôtures et hors domaine public.
- 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.
- Equipements 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.

## **Article Uc13 : Espaces libres et plantations**

### **13.1 Haies bocagères :**

Les haies bocagères identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Toutes interventions sur les haies bocagères nécessitent une déclaration préalable.

### **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.

### SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article Uc14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé

#### **Article Uc15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions devront prendre en compte la réglementation en vigueur.
- Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique sera recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

#### **Article Uc16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction nouvelle devra disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.
- Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra 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 devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles devront, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne devront 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# UE

### Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économiques et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

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

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Ue1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations sont interdites mises à part celles citées à l'art Ue2.

### Article Ue2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements publics répondant à des enjeux d'intérêt général.

**Article Ue3 : Accès et voirie**

Non règlementé.

**Article Ue4 : Desserte par les réseaux**

Non règlementé.

**Article Ue5 : Caractéristique des terrains**

Non règlementé.

**Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non règlementé.

**Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non règlementé.

**Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**Article Ue9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

**Article Ue10 : Hauteur maximale des constructions**

Non règlementé.

**Article Ue11 : Aspect extérieur**

Non règlementé.

**Article Ue12 : Stationnement des véhicules**

Non règlementé.

**Article Ue13 : Espaces libres et plantations**

Non règlementé.

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ue14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

**Article Ue15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**Article Ue16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



# UX

## Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économiques et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

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

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### 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 hébergements touristique.
- Les discothèques.
- Les logements, sauf ceux cités à l'article U2.

## **Article Ux2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

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

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ux3 : Accès et voirie**

#### **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.
- 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.
- L'accès peut être refusé pour des raisons de sécurité ou subordonné à des aménagements particuliers (stationnement devant garage hors de la voie publique...).
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La construction sera desservie par un seul et unique accès, sauf cas particulier.

#### **3.2 Desserte :**

- 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.
- Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et que le déneigement puisse être réalisé.

### **Article Ux4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 Assainissement :

- Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Tout permis de construire devra faire l'objet d'un avis du SPANC de la Communauté de Communes du Genevois. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

#### 4.3 Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltrer pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

Qf = 15 L/s/ha

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 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.

#### 4.5 Ordures ménagères :

Toute opération : lotissement, habitat semi-collectif et collectif, devra être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir des conteneurs d'ordures ménagères. Leur implantation et leur dimensionnement fera l'objet d'une validation par les services de la communauté de communes du Genevois.

### Article Ux5 : Caractéristique des terrains

Il n'est pas prévu de surface minimale de terrain.

## **Article Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages publics.

- 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.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour des questions de sécurité liées à la circulation
  - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

## **Article Ux7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics.

L'implantation des constructions respectera un recul de **4 mètres** par rapport aux limites des propriétés voisines.

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.

## **Article Ux8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

## **Article Ux9 : Emprise au sol**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le calcul du CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne sont pas pris en compte :

- Les parties enterrées des constructions.
- Les débords de toitures jusqu'à 1 mètre.
- Les aménagements destinés aux personnes à mobilité réduite.

**Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ne devra pas dépasser 0.50.**

## **Article Ux10 : Hauteur maximale des constructions**

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 12 m [H1] au faîtage et pour les constructions avec toitures traditionnelles [deux ou plusieurs pans] la hauteur ne peut excéder 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.

## **Article Ux11 : Aspect extérieur**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74

### **11.1 Généralités :**

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

### **11.2 Implantation des constructions dans la pente :**

- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie du site.
- Pour les pentes d'accès aux garages ou parties enterrées, la dénivellation maximale autorisée sera de 12 %.

### 11.3 Aspect des toitures :

- 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.
  - 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>.
  - Dans le cas de figure où les annexes sont accolées, leurs toitures devront respecter la pente de la toiture principale. (Soit entre 20 % et 100 %). Les ruptures de pentes sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement urbain.

### 11.4 Aspect des façades :

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle (conforme au nuancier de la mairie). La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

### 11.5 Aspect des menuiseries, balcons terrasses et du bardage :

- En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs seront conformes au nuancier de la mairie.
- Les balcons/terrasses devront s'harmoniser aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les teintes des rambardes seront en harmonie avec les façades, elles devront être : soit en aspect bois, en fer forgé, en verre ou en PVC.

### 11.6 Aspect des clôtures :

- Les clôtures :
  - Les clôtures seront constituées de lisses en bois, 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 clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les clôtures devront 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.

- Les haies :

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

- Les portails :

Les portails devront respecter une hauteur de 2.00 mètres maximum.

#### 11.7 Panneaux solaires :

- L'implantation de panneaux solaires (thermique et photovoltaïque) doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.
- Les panneaux solaires pourront faire l'objet d'une implantation au sol.

#### 11.8 Apports solaires et protection contre les vents :

- Il est recommandé que les projets de constructions intègrent un positionnement favorable aux apports solaires, ainsi les vitrages au sud devront être favorisés.
- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations devra chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### Article Ux12 : Stationnement des véhicules

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 (stationnement lié au logement) :
  - 3 places par logement
- Habitat individuel ou accolé (stationnement visiteurs) :
  - 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.

- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, ces emplacements visiteurs peuvent être regroupés sur une « partie commune » à l'opération.
- Habitat semi-collectif et collectif :
  - 1 emplacement visiteur pour 2 logements sur l'assiette de l'opération.
  - Dans le cas de la réalisation d'une place de stationnement comportant une borne de rechargement 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.
- Equipements publics ou d'intérêt collectif :
  - Adapté aux besoins de l'opération.
- En outre :
  - Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
  - 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 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.

## **Article Ux13 : Espaces libres et plantations**

### **13.1 Haies bocagères :**

- Les haies bocagères identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Toutes interventions sur les haies bocagères nécessitent une déclaration préalable.

### **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 soit :
  - 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.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article Ux14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé

## **Article Ux15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique sera recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

## **Article Ux16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction nouvelle devra disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.
- Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra 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 devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles devront, en

outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne devront 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.