

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRANVES SALES



PLAN LOCAL D'URBANISME Modification N°3



Règlement écrit

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 février 2022 approuvant la modification n°3 du PLU.

Le Maire
Bernard BOCCARD

Pièce N°5

Territoires
—
demain

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.6
▪ Zone UH , à dominante d'habitat, dont les secteurs :	p.7
- UHb : secteur de confortement des centralités de la commune	
- UH1 : secteur à dominante d'habitat collectif et/ou semi-collectif	
- UHp : secteur à dominante d'habitat de faible densité du "coteau habité" et de la périphérie	
▪ Zone UE , à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif	p.22
▪ Zone UX , à vocation d'activités économiques, dont le secteur :	p.28
- UXc : secteur de gestion des parcs d'activités économiques de Borly et Grande Gouille à dominante d'activités commerciales et de services	
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"	p.36
▪ Zone 1AUh , à dominante d'habitat composée des secteurs d'OAP suivants :	p.37
- 1AUh : secteur de confortement maîtrisé de l'enveloppe urbaine de la commune	
- 1AUhb : secteur de confortement du bourg	
- 1AUh1 : secteur de densification de l'habitat	
▪ Zone 1AUX , à dominante d'activités économiques	p.48
▪ Zone 2AU , à vocation d'urbanisation à plus long terme	p.58
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	p.60
▪ Zone A , à vocation dominante d'activité agricole	p.61
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.72
▪ Zone N , à vocation dominante d'intérêt naturel dont :	p.73
- le secteur Nbe , Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées de gestion d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif à dominante naturelle.	
- le secteur Nbx , Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées de gestion d'activités économiques existantes au sein d'espaces naturels.	
ANNEXES	p.83
▪ Schémas illustratifs	p.84
▪ Nuancier de teintes	p.86

PREAMBULE

En application de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CRANVES-SALES comporte "un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du CU.

L'article L.151-9 du CU prévoit de plus que « le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le **Document Graphique réglementaire** (DG), pièces n°1-1a, 1-2-a, 1-1b et 1-2-b du PLU,
- le **Rapport de Présentation** (RP), pièce n°2 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°3 du PLU.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), pièce n°4 du PLU :
 - soit portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat (pièce 4-1),
 - soit transversale portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire communal (pièce 4-2).

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement du PLU (pièce n°5), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CRANVES-SALES.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, et qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (pièce N°6), parmi lesquels :
 - Le Plan de Prévention des Risques (PPR).
 - Les périmètres de protection du captage des eaux de Bray.
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Annemasse (PEB).

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au document graphique (pièce n°1-1) par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Au sein de ces zones, le document graphique du PLU délimite également :

- Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L.113-1 et L.113-2 du CU.
- Les *EMPLACEMENTS RESERVES* (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L.151-41 du CU. L'emplacement réservé est

délimité au titre de l'article R.123-11.d et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU.

- Au titre de l'article L.151-41,4° du CU, les EMBLEMES RESERVES POUR DU LOGEMENT AIDE (70% PLUS et 30% PLAI). (la répartition des LLS selon leur type de financement sera déterminée pour chaque projet). Leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU (pièce n°1-1a).
- Des secteurs délimités en application de l'article L.151-15 du CU (en zones U et 1AU), à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logement doit comporter un pourcentage de logements socialement aidés (arrondi au supérieur) dans le respect des objectifs de mixité sociale, désignés ci-après et au document graphique : *SECTEURS DE MIXITE SOCIALE*.
- Des périmètres délimités en application de l'article R.123-11.b du CU, faisant l'objet de certaines interdictions ou de conditions particulières d'utilisation du sol, qui recouvrent :
 - les secteurs exposés à des risques liés au passage de la canalisation de gaz, désignés ci-après et au document graphique : *BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ*.

Tableau de réglementation anti-endommagement des canalisations haute-pression sur le territoire :

Canalisations	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m)	(1) Zone de dangers graves Distance (m)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m)
Antenne de VETRAZ-MONTHOUX (code 4991)	100	67,7	10	15	25
Antenne de THONON (code 4941)	200	67,7	35	55	70
Canalisation CRAN GEVRIER- VILLE LA GRAND (code 4961)	300	67,7	65	95	125
Poste					
VETRAZ MONTHOUX Sectionnement					

Source GRT-gaz

- les secteurs concernés par la préservation d'une ressource naturelle (eau potable), désignés ci-après et au document graphique : *PERIMETRE DE PROTECTION D'EAU POTABLE*.
- Les secteurs couverts par la zone rouge du PPR, désignés ci-après et au document graphique : *secteurs à RISQUES NATURELS FORTS*.
- Des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL), au sein des zones agricoles et naturelles, sont identifiés au titre de l'article L.151-13 du CU, au document graphique réglementaire du PLU (pièces n°1-1a et 1-2a).
Les bâtiments, au sein des zones agricoles et naturelles, qui en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural peuvent :
 - dans les zones naturelles, faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- Les éléments patrimoniaux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) identifiés au diagnostic, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, en application de l'article L.151-19 du CU :
 - Des éléments bâtis traditionnels (isolés ou groupés) reconnus pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au document graphique : *PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL*.
 - Des espaces agricoles et naturels sensibles du point de vue du paysage et/ou de l'écologie désignés ci-après et au document graphique : *PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER*.

- Des tènements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), reconnus pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, désignés ci-après et au document graphique : *TRAME VEGETALE*.
- Les éléments patrimoniaux (de paysage, site et secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique) identifiés au diagnostic, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, en application de l'article L.151-23 du CU :
 - Des zones humides au sens du L.211-1 et R.211-108 du Code de l'environnement, désignées ci-après et au document graphique : *ZONES HUMIDES*.
 - Les espaces urbanisés, à urbaniser, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, désignés ci-après et au document graphique : *CORRIDORS ECOLOGIQUES*.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire l'un de ces éléments ou de ces espaces, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17d et R 421-23.h du CU.

Ces espaces font également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale à laquelle on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

- Adaptations mineures :
"Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :
"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).
- Reconstruction d'un bâtiment sinistré :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Sont reportés sur un document graphique annexe du PLU (pièce n°1-2), au titre des articles R.123.13 et R.123.14 du CU, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (DPU), en application de l'article L.211-1 du CU.
- Les périmètres délimités en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- Les périmètres délimités au titre de l'article L.424-1 du CU, sur lesquels la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence, les RD 1206, 903 et 907), dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30

mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2011 (modifiant celui du 1er décembre 1998) ; ledit arrêté figure également au document graphique annexe.

- Le périmètre affecté par le risque d'exposition au plomb, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), qui informe la population du risque d'exposition au plomb pesant sur l'ensemble du territoire communal (comme sur l'ensemble du département). L'obligation de publicité concernant ce risque impose par ailleurs d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb aux actes de vente des immeubles d'habitation construits avant 1948 (article L.32-5 du Code de la Santé publique).
- Les bois et forêts soumis au régime forestier.

AVERTISSEMENT

Les références au Code de l'Urbanisme s'appuient sur sa version en vigueur à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU de CRANVES-SALES, à l'exception des articles R. 123-1 à R. 123-14 (relatifs au contenu des Plan Locaux d'Urbanisme), qui s'appuient sur sa version en vigueur au 31 décembre 2015. En effet, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, prévoit des mesures transitoires dans lesquelles s'inscrit la modification du PLU de CRANVES-SALES (article 12- VI. – « Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »).

DEFINITIONS

Annexe : construction secondaire, plus petite que le bâtiment principal, fonctionnelle (garage, abri bois ...) ou d'agrément (pool-house, piscine, pergola ouverte ...), accolée ou non au bâtiment principal. Elle ne peut pas être un second logement indépendant. Elle ne communique pas avec le bâtiment principal.

Sous sol : niveau d'un bâtiment situé sous le terrain naturel en totalité ou majoritairement et sous un rez-de-chaussée. (Il est semi enterré si le sol extérieur est à peu près à mi hauteur du local).

Rez-de-chaussée : niveau d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur, voire en surélévation sur un sous-sol (**rez-de-chaussée surélevé**). C'est le niveau 0.

Combles : dernier niveau habitable, tout ou partiellement situé directement sous le toit de l'édifice lorsque celui-ci présente une toiture à pans inclinés. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher habitable (il peut subsister un petit volume non aménageable ce sont les combles perdus, ils ne sont pas pris en compte).

Attique : étage supérieur d'un édifice, construit en retrait par rapport à au minimum trois façades de l'étage immédiatement inférieur.

Terrain naturel : topographie ou terrain, existant tel qu'il se présente avant les travaux d'exhaussement ou d'excavation, exécutés en vue de réaliser un projet

TITRE I :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat de moyenne densité en mixité possible (sous conditions) avec des activités et/ou des équipements.

Au sein de la zone UH, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **Un secteur UH concernant le village de Lossy**, dont les dispositions réglementaires incitent à un renforcement de la mixité des fonctions.
- **Un secteur UHb** concernant le chef-lieu de Cranves-Sales, et le pôle secondaire de La Bergue, dont les dispositions réglementaires incitent à un renforcement de la densité urbaine et de la mixité des fonctions.
- **Un secteur UH1**, concernant les secteurs urbains à vocation dominante d'habitat collectif et/ou semi-collectif (Cabouet : Cabouet-Sud, chef-lieu : les Picolettes, Grand Pré et Chez Morel), dont les dispositions réglementaires visent à gérer ces formes urbaines et ces gabarits particuliers (différents de ceux de la zone UH).
- **Un secteur UHp**, concernant le "coteau habité" du versant des Voirons, les secteurs de Cabouet Est et Ouest, et de Sur Servette, à dominante d'habitat de faible densité, dont les dispositions réglementaires visent à permettre une optimisation de l'espace compatible avec le maintien du caractère aéré et végétalisé de ces quartiers situés dans des espaces sensibles du point de vue du paysage et des fonctionnalités écologiques.
- **Un secteur UH-oap7**, à vocation d'habitat de moyenne densité au sud-est de la Bergue, faisant l'objet d'une OAP (pièce 4-1 du PLU).
- **Un secteur UH1-oap6** concernant un secteur urbain à vocation dominante d'habitat collectif en entrée de ville, au lieudit « aux Petits Bois », faisant l'objet d'une OAP (pièce 4-1 du PLU).
- **Un secteur UHb-oap11** concernant un secteur de renouvellement urbain en entrée de ville, au lieudit « Prés des Fontaines », dont les dispositions réglementaires incitent à un renforcement de la densité urbaine et de la mixité des fonctions, faisant l'objet d'une OAP (pièce 4-1 du PLU).
- **Un secteur UH-oap13**, à vocation d'habitat de moyenne densité au lieudit « Les Narulles », faisant l'objet d'une OAP (pièce 4-1 du PLU).

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

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°6 du PLU).

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ, et sans mesures compensatoires :

- au droit de la canalisation, une zone "non aedificandi" est imposée.

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- l'installation de caravanes habitées, quelle qu'en soit la durée.
- les activités de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Uniquement hors des secteurs UH de Lossy, UHb de la Bergue et UHb du Chef-lieu :¹

- les constructions et installations nouvelles à usage de commerce.

Dans le secteur UHb-oap11, au sein du sous-secteur S2, tel que délimité à l'OAP correspondante :

- toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.UH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article R 421-28 - e du CU.

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- les constructions annexes des constructions principales, dans la limite deux annexes maximum y compris celles existantes à la date à laquelle le PLU est devenu exécutoire (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale.

En application de l'article L.151-15 du CU :

- **Dans les secteurs de mixité sociale délimités au règlement graphique couvrant :**
 - **les secteurs UHb aux lieudits « Vignes Rouges » et « Chez Batardon »**, toute opération d'habitat doit comporter au minimum 50% de logements sociaux, dont 40% minimum en locatif social (LLS) et 10 % maximum en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS).
 - **les secteurs UH-oap13 au lieudit « Les Narulles » et UHb au lieudit « Sur Pelvat »**, toute opération d'habitat doit comporter au minimum 45% de logements sociaux, dont 35% minimum en locatif social (LLS) et 10 % maximum en accession sociale de type BRS.
 - **le secteur UHb-oap11 : dans le sous-secteur S1 tel que délimité à l'OAP correspondante**, toute opération d'habitat doit comporter au minimum 50% de logements sociaux, dont 40% minimum en locatif social (LLS) et 10 % maximum en accession sociale de type BRS.

¹ *Micro-polarités commerciales au sens du SCOT de la région annemassienne*

- **Dans le solde de la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, à l'exception du sous-secteur S2 du secteur UHb-oap11, tel que délimité à l'OAP correspondante et hors emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41,4° du CU :**
 - Toute opération d'habitat de 4 à 9 logements doit comporter au minimum 25% de logements locatifs socialement aidés.
 - Toute opération d'habitat de 10 à 29 logements inclus doit comporter au minimum 30% de logements locatifs socialement aidés.
 - Toute opération d'habitat de 30 logements et plus doit comporter au minimum 35% de logements locatifs socialement aidés.
- En cas de cumul de permis de construire à l'échelle d'une unité foncière sur une période de 5 ans, le taux de logements sociaux à appliquer est celui correspondant au total des logements créés sur l'unité foncière au cours de la période de 5 ans.
- Le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale doit être arrondi systématiquement au nombre entier supérieur (ex. : 4,1 LLS → 5 LLS).
- Il pourra être exigé une ventilation des LLS selon leur type de financement.
- Les permis d'aménager sont considérés comme des opérations et sont soumis aux règles énoncées ci-avant. Les demandes d'autorisation de permis d'aménager doivent identifier les lots dédiés aux logements sociaux.
- les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une annexe à destination de cave ou d'aire de stockage fermée et couverte, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.
- les constructions et installations à usage artisanal, sont admises à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.
- les extensions de constructions et installations, existantes, à usage industriel et d'entrepôt, sont admises à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.
- les extensions de constructions et installations existantes, à usage commercial, sont admises dans la limite des surfaces de vente du tableau ci-dessous, et à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

	</= 300 m ²	301 à 1000 m ²	1001 à 2500 m ²	2501 à 4000 m ²	4001 à 8000 m ²	> 8000 m ²
Extension maximale (%)	100 %	75 %	30%	25%	20%	15%
Plafond surface suppl. (m ²)	200 m ²	300 m ²	500 m ²	800 m ²	1000 m ²	1300 m ²

- le stationnement de caravane non habitée est autorisé dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans les périmètres délimités au règlement graphique du PLU (pièces n°1-1a et 1-2a) en application de l'article L.151-41,4° du CU (emplacements réservés pour programmes de logements socialement aidés) :

- L1 : Chez Morel, 50% de Logements Locatifs Socialement aidés (LLS)
- L2 : Les Diambes, 50% de LLS
- L4 : Les Vignes Rouges, 100% de LLS

Dans le secteur UHb-oap11 : dans le sous-secteur S2 tel que délimité à l'OAP correspondante :

- les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction de ces équipements,
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :

- que sa destination soit conservée,
- qu'elle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- qu'elle ne compromette pas la vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif du secteur.

Dans le secteur UH-oap13 :

- les travaux, aménagements et constructions à condition de démontrer la compatibilité de l'affectation des sols avec l'état des sols et des eaux souterraines.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UH

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies telles que les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

En cas d'impossibilité au regard des caractéristiques urbaines en présence, notamment dans les PERIMETRES DU BÂTI PATRIMONIAL, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique 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.
- un tracé facilitant la giration des véhicules afin de ne pas causer de gêne à la circulation publique (aménagement d'un pan coupé, ...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UH

DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°7).

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, et réalisé de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de création de ce dernier.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum :

- dans tous les secteurs UH1, y compris le secteur UH1-oap6 : 20%.
- dans la zone UH et les secteurs UH-oap7 et UH-oap13 : 30%.
- dans tous les secteurs UHp : 60%.
- **Uniquement dans le secteur UHp**, en cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces perméables doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes, ni aux constructions annexes nouvelles.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas **les secteurs UHb et UHb-oap11, les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, ni les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux avant rejet au réseau public, doivent être mises en œuvre sur la parcelle d'assiette.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé (après accord de son propriétaire) ou le ruisseau, le plus apte à les recevoir, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Agglo en vigueur.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il ne sera autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété ou opération de construction collective.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

"En bordure du domaine public, le stockage permanent des déchets ménagers est assuré soit par des conteneurs enterrés ou semi enterrés, soit dans un local clos et couvert."

Article.5.UH

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU

Article.6.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.
 - pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de surplomb éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m,² et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Ne sont pas concernés par cet article :
 - les constructions autorisées sur le domaine public,
 - les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- Il est rappelé que l'empiètement sur le domaine public n'est pas autorisé.
- les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe des RD 1206, RD 903 (et leurs bretelles) et la RD 907, hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à

² On se réfèrera au schéma n°1 en annexe

usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol. Ne sont pas concernées par ce recul, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics, les extensions des constructions existantes, qui doivent toutefois respecter les dispositions du présent article.

- les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Dans la zone UH, les secteurs UH1, UHp, UH1-oap6, UH-oap7 et UH-oap13 :

- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.
- l'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :
 - constructions, ouvrages techniques et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m. En cas de garage, aucune sortie directe sur la voie publique n'est autorisée.

Dans la zone UH de Lossy, les secteurs UHb et UHb-oap11, ainsi que dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- les constructions et installations doivent, par rapport aux emprises publiques, et ce hors marges de reculement éventuelles :
 - soit être implantées entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles, sauf pour les constructions incluant un garage avec sortie directe sur la voie, qui doivent alors respecter un recul de 5 m.
 - soit respecter un recul minimum de 5 m.

Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

En opposition à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération. Ainsi, en cas de division parcellaire, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives tel que réglementé ci-après, doit être respecté sur chacun des tènements issus de la division, y compris sur la partie résiduelle du tènement d'origine.³

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- **dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, à l'exception du secteur UHb-oap11 :** au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1 m. Au-delà de 1 m, seul le surplus est pris en compte,⁴
- **dans le secteur UHb-oap11 :** en tout point de la façade.

Ne sont pas concernées par cet article, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

³ On se réfèrera au schéma n°4 en annexe

⁴ On se réfèrera au schéma n°2 en annexe

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3m ou 4m selon recul exigé par rapport à la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, sans qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 6 m,
- extension des constructions existantes, dont le foncier est issu d'une opération de construction collective d'ensemble, dans la limite de 35% de la surface de plancher de la construction concernée.

Les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. Par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale du plu pièce n°4-2). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Dans la zone UH, les secteurs UH1, UHp, et UH1-oap6, UH-oap7, UH-oap13, UHb et UHb-oap11 :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$)⁵, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans la zone UH de Lossy et les PERIMETRES DU BÂTI PATRIMONIAL :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$)⁶, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- dans le cas d'une construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen :
 - cette construction doit être édifiée dans l'alignement de celles existantes, et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m. par rapport à cet alignement et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle un recul minimum de 4 m,
 - la façade sur rue de la construction concernée pourra admettre des décrochements.

Article.8.UH

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation) qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.UH

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations ne concerne pas les débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, ainsi que les piscines couvertes ou non, et les stationnements partiellement enterrés (dont la hauteur n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel).

⁵ On se référera au schéma n°3 en annexe

⁶ On se référera au schéma n°3 en annexe

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur UHb** : 0,50 pour les constructions neuves.
- **dans les secteurs UH1-oap6 et UHb-oap11** : 0,35,
- **dans la zone UH et les secteurs UH1, UH-oap7 et UH-oap13** : 0,30.
- **dans le secteur UHp** : 0,20.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé en cas de :

- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111-15 du CU,
- constructions ou installations annexes,
- **dans le secteur UHb et les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** pour les extensions des constructions existantes.

Article.10.UH

HAUTEUR MAXIMALE

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois :

- en altimétrie, mesurée en tous points des pieds de façades de la construction à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'en tous points du faîtage ou de l'acrotère.
- en gabarit, exprimé en nombre de niveaux de la façade la plus haute (non compris les combles ou les attiques, qui ne devront comporter qu'un seul niveau). En outre, les rez-de-chaussée (RDC) surélevés (RDCS) peuvent être admis en fonction de la topographie des lieux et/ou de la nature du sous-sol.

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur des constructions et installations ainsi que leur gabarit, y compris les combles (C) ou les attiques (AT), ne peuvent excéder respectivement :

- **dans le secteur UHb** : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux +C. ou AT

En cas de réfection de toiture, notamment pour isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de la dite construction dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

De même, dans le cadre d'une construction en mitoyenneté, un alignement sur la hauteur existante de la construction voisine (qui serait supérieure à 13 m) peut être tolérée au regard du projet pour des raisons d'insertion architecturale à l'environnement bâti.

- **dans le secteur UH1** : 16 m, et RDC ou RDCS + 3 niveaux +C ou AT,
- **dans la zone UH** : 10 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau +C,
- **dans les secteurs UH-oap7 et UH-oap13** : 11 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou AT,
- **dans le secteur UH1-oap6** : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux + AT. Les RDCS ne pourront être admis que dans le cas de contrainte technique avérée.
- **dans le secteur UHb-oap11** : 13 m, et RDC + 2 niveaux + AT.

- **dans le secteur UHp** : 8 m, et RDC + 1 niveau +C ou toiture plate végétalisée. Toutefois, dans le cadre de travaux sur une construction existante, pour des raisons techniques ou architecturales, la hauteur peut être majorée à 9 m uniquement pour les constructions à vocation d'habitat, sans création de nouveaux logements.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- la hauteur et le gabarit des constructions et installations existantes ne sont pas réglementés, mais doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Les murs de soutènement des terres ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

11.1 - Implantation et volume :

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, lequel doit être dûment justifié par des impératifs techniques. Toutefois, les murs de soutènement sont interdits s'ils se situent sur tout un côté ou sur plusieurs côtés de la parcelle ou du tènement. Ils doivent rester ponctuels et ne pas dénaturer le terrain naturel.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé, mais doit être appliqué sur au moins trois façades de la construction, sauf pour les colonnes fonctionnelles (ascenseurs, escaliers, ...),
- la surface de retrait de ce dernier doit être comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m. au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas leurs rampes d'accès, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.
- Il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini et respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès, les socles des stationnements semi-enterrés, les murs de soutènement.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- Il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

11.3 - Toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Les toitures des constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Pour les toitures à pans, le débord de toiture doit présenter une largeur d'au moins 0,80 m, pouvant être ramené à 0,40 m. sur les murs pignons (hors constructions et installations annexes).

Forme et volume des toitures :

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, sauf dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- la pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
 - extensions des constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
 - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- dans le cas d'une construction avec attique, les toitures terrasses de ce-dernier ne doivent pas être inférieures à 40% et ne doit pas dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées,
- **dans les secteurs UH1-oap6 et UHb-oap11** : les toitures doivent être plates ou à faible pente et végétalisées.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%.
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.
- les lucarnes type "chiens assis" et les "terrasses tropéziennes", sont interdites.
- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Matériaux de couverture des toitures :

- les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.
- les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées, sauf pour les constructions annexes ou à usage d'activités pour lesquelles elles doivent être d'aspect compatible à l'environnement bâti.

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

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale du PLU.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné.

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.
- leur implantation et leur hauteur doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. Dans ce cas sa hauteur pourra être ramenée à 0,80 m.
- elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - grille ou grillage, ou tout autre dispositif à clair voie (sauf canisses et bâches) dont la hauteur ne peut excéder 1,80 m, auquel peut être adjointe une haie de plusieurs essences locales variées dont la hauteur ne peut excéder 1,80 m,
 - en cas de mur bahut, sa hauteur ne peut excéder 0,50 m.
 - les types de clôtures sont choisis à partir du fascicule joint au présent règlement.
- pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Dans les PERIMETRES DU BÂTI PATRIMONIAL :

- les murs pleins, dont la hauteur ne peut excéder 1,60 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.
- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Article.12.UH

STATIONNEMENT

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies.

Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé :

- au minimum, **dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, à l'exception du secteur UH1-oap6**, et pour toute opération de :
 - 2 logements et moins : 2 places par logement,
 - de 3 à 12 logements : 2 places par logement, dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,

- plus de 12 logements : 2 places par logement, dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction.
- **dans le secteur UH1-oap6** : au maximum 1,8 place par logement, dont 1,3 en souterrain.

Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou quatre lots. Toute tranche commencée comptera pour une place.

Pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,50 m sur 5 m.

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

Les garages totalement fermés ou partiellement fermés, ne peuvent avoir une sortie directe sur la voie de desserte (voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique), ils doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à ces voies. Cette règle s'applique en cas de constructions neuves, de changement de destination, de réhabilitation, de reconstruction.

Les places de stationnement (hors PMR) contiguës et perpendiculaires au domaine public routier communal sont interdites (sauf en cas d'entrée et sortie différenciées).

Toutes les manœuvres nécessaires aux véhicules (demi-tour, recul) doivent être prévues à l'intérieur du tènement ou de la parcelle.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique facile d'accès correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

Article.13.UH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

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

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à tout ou partie des espaces perméables exigés à l'article 4.3 ci-avant. La part des espaces verts devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements, ou d'un lotissement de plus de 8 lots soient :

- aménagé en espaces collectifs (aire de jeux, espace vert) sur au moins 10% de sa superficie, et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet.
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.

- planté sur les aires de stationnement de surface à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

L'emploi d'encrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

Il convient également de se reporter à l'OAP transversale du PLU.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UH**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 -DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.UH**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UH

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation de service public ou d'intérêt collectif.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ de fonctionnement

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

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°6 du PLU).

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ, et sans mesures compensatoires :

- sur la canalisation est imposée une zone "non aedificandi".

Article.2.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction de ces équipements.

Les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UE

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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.
- un tracé facilitant la giration des véhicules afin de ne pas causer de gêne à la circulation publique (aménagement d'un pan coupé, ...).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés.

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

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UE

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°7).

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux).
- leur rétention, ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux avant rejet au réseau public, doivent être mises en œuvre sur la parcelle d'assiette.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.
- dans le fossé (après accord de son propriétaire) ou le ruisseau, le plus apte à les recevoir, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Agglo en vigueur.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

En bordure du domaine public, le stockage permanent des déchets ménagers est assuré soit par des conteneurs enterrés ou semi enterrés, soit dans un local clos et couvert.

Article.5.UE

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de surplomb éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m⁷ et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

L'empiètement sur le domaine public n'est pas autorisé.

⁷ On se réfèrera au schéma n°1 en annexe

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe des RD 1206, RD 903 (et leurs bretelles) et la RD 907, hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol. Ne sont pas concernées par ce recul, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics, les extensions des constructions existantes, qui doivent toutefois respecter les dispositions du présent article.

Les constructions et installations doivent, par rapport aux emprises publiques, et ce hors marges de reculement éventuelles :

- soit être implantées entre 0 et 5 m.
- soit respecter un recul minimum de 5 m.

Les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Article.7.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1m. Au-delà de 1m, seul le surplus est pris en compte. ⁸

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$) ⁹, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions et installations sont admises dans une bande de 4 m par rapport à la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, sans qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 6 m.

Les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Les constructions et installations de toute nature doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale du PLU (pièce N°4-2). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Article.8.UE

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.UE

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementé.

Article.10.UE

HAUTEUR MAXIMALE

⁸ On se réfèrera au schéma n°2 en annexe

⁹ On se réfèrera au schéma n°3 en annexe

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur maximale des constructions et installations n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'environnement existant.

Les murs de soutènement des terres ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Article.11.UE

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Implantation et volume :

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

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

11.2 - Aspect des façades :

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes, qui devront respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

11.3 - Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes, qui devront respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné.

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs couleurs et leurs matériaux. Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Leur implantation, leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Article.12.UE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies.

La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,50 m sur 5 m.

Les garages totalement fermés ou partiellement fermés, ne peuvent avoir une sortie directe sur la voie de desserte (voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique), ils doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à ces voies. Cette règle s'applique en cas de constructions neuves, de changement de destination, de réhabilitation, de reconstruction.

Les places de stationnement contiguës et perpendiculaires au domaine public routier communal sont interdites (sauf en cas d'entrée et sortie différenciées).

Toutes les manœuvres nécessaires aux véhicules (demi-tour, recul) doivent être prévues à l'intérieur du tènement ou de la parcelle.

Article.13.UE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans Objet.

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

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à tout ou partie des espaces perméables exigés à l'article 4.3 ci-avant. La part des espaces verts devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables

L'emploi d'encrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Il convient également de se reporter à l'OAP transversale du PLU (pièce 4-2).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UE

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Article.15.UE

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UE

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation de gestion et de développement des activités économiques.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

Au sein de la zone UX, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **un secteur UXc** à "Borly" et à "Grande Gouille", à vocation spécifique d'activités commerciales et de services.
- **des secteurs** concernés par les dispositions applicables à la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Annemasse.

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

Article.1.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°6 du PLU).

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ, et sans mesures compensatoires :

- sur la canalisation est imposée une zone "non aedificandi".

Dans la zone UX et le secteur UXc sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- l'installation de caravanes habitées, quelle qu'en soit la durée.
- les activités de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans la zone UX :

- les constructions et installations nouvelles à usage de commerce.

Article.2.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.

- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

Dans la zone UX et le secteur UXc :

- les constructions à usage d'habitation et constructions annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 100 m².
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de leur volume (calculé hors débords de toiture) ou 50 m² de surface de plancher (SDP). Sont également autorisées les constructions annexes liées à celles-ci.

Hors **secteur UXc**, l'extension des constructions à usage de commerces existantes dans les limites ci-dessous défini par le SCOT de la Région d'Annemasse :

	<= 300 m ²	301 à 1000 m ²	1001 à 2500 m ²	2501 à 4000 m ²	4001 à 8000 m ²	> 8000 m ²
Extension maximale (%)	100 %	75 %	30%	25%	20%	15%
Plafond surface suppl. (m ²)	200 m ²	300 m ²	500 m ²	800 m ²	1000 m ²	1300 m ²

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- le stationnement de caravane non habitée est autorisé dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Dans le secteur UXc :

- les nouveaux bâtiments à usage commercial, seront compatibles avec le SCOT d'Annemasse les Voirons Agglomération, notamment en termes d'accès.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 10 m, à partir de la chaussée de la voie publique.
- un tracé facilitant la giration des véhicules afin de ne pas causer de gêne à la circulation publique (aménagement d'un pan coupé, ...).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés.

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

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UX

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°7).

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux).
- leur rétention ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux avant rejet au réseau public, doivent être mises en œuvre sur la parcelle d'assiette.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.
- dans le fossé (après accord de son propriétaire) ou le ruisseau, le plus apte à les recevoir, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Agglo en vigueur.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

En bordure du domaine public, le stockage permanent des déchets ménagers est assuré soit par des conteneurs enterrés ou semi enterrés, soit dans un local clos et couvert.

Article.5.UX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Dans la zone UX, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.
- pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de surplomb éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m,¹⁰ et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.
- ne sont pas concernés par cet article, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- il est rappelé que l'empiètement sur le domaine public n'est pas autorisé.
- les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe des RD 1206, RD 903 (et leurs bretelles) et la RD 907, hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol. Ne sont pas concernées par ce recul, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics, les extensions des constructions existantes, qui doivent toutefois respecter les dispositions du présent article.
- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- l'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques est autorisée dans les cas suivants :
 - constructions, ouvrages techniques et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m. En cas de garage, aucune sortie directe sur la voie publique n'est autorisée.
- les murs de soutènement des terres doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

¹⁰ On se réfèrera au schéma n°1 en annexe

Article.7.UX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1m. Au-delà de 1m, seul le surplus est pris en compte.¹¹

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$)¹², sans pouvoir être inférieure à :

- 3 m en limite d'une parcelle classée en zone UX,
- 8 m en limite d'une parcelle classée en zone UH, y compris l'ensemble de ses secteurs.

Les constructions et installations peuvent être admises entre 0 et 3 m ou 8 m selon recul exigé par rapport à la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, sans qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 6 m

Les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Article.8.UX**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.UX**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et installations ne concerne pas les débords de toitures et tout ouvrage en saillie, qu'ils soient portés ou non, et les stationnements partiellement enterrés (dont la hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel).

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé en cas de :

- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111-15 du CU,
- édification de constructions ou installations annexes.

Article.10.UX**HAUTEUR MAXIMALE**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

¹¹ On se réfèrera au schéma n°2 en annexe

¹² On se réfèrera au schéma n°3 en annexe

La hauteur des constructions est mesurée en tous points des pieds de façades de la construction à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'en tous points du faîtage ou de l'acrotère.

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser :

- **dans la zone UX** : 12 m.
- **dans le secteur UXc (hors secteur de Grande Gouille)** : 9 m.
- **dans le secteur UXc de Grande Gouille** : - 9 m en cas de constructions nouvelles,
- - 10 m pour des extensions avec des dépassements ponctuels autorisés à 12 m mais uniquement sur de faibles volumes (volume de transition par exemple) et dans de faibles proportions et à condition que le projet présente une cohérence architecturale avérée.

Les murs de soutènement des terres ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Article.11.UX

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Implantation et volume :

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations.
- soit par un mur de soutènement, lequel doit être dûment justifié par des impératifs techniques. Toutefois, les murs de soutènement sont interdits s'ils se situent sur tout un côté ou sur plusieurs côtés de la parcelle ou du tènement. Ils doivent rester ponctuels et ne pas dénaturer le terrain naturel.

11.2 - Aspect des façades :

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes, qui devront respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

11.3 - Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes, qui devront respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le

paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. Dans ce cas sa hauteur pourra être ramenée à 0,80 m.

En tout état de cause, elles doivent être constituées de grille, grillage, ou de tout autre dispositif à clair voie (sauf canisses et bâches) d'une hauteur maximale de 2 m, auquel peut être adjoind une haie de plusieurs essences locales variées d'une hauteur maximale de 2 m. Les types de clôtures sont choisis à partir du fascicule joint au présent règlement.

Article.12.UX

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies.

La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,50 m sur 5 m.

Les garages totalement fermés ou partiellement fermés, ne peuvent avoir une sortie directe sur la voie de desserte (voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique), ils doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à ces voies. Cette règle s'applique en cas de constructions neuves, de changement de destination, de réhabilitation, de reconstruction.

Les places de stationnement (hors PMR) contiguës et perpendiculaires au domaine public routier communal sont interdites (sauf en cas d'entrée et sortie différenciées).

Toutes les manœuvres nécessaires aux véhicules (demi-tour, recul) doivent être prévues à l'intérieur du tènement ou de la parcelle.

Article.13.UX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés

Sans Objet.

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

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à tout ou partie des espaces perméables exigés à l'article 4.3 ci-avant. La part des espaces verts devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables

Il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération soit :

- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.
- planté sur les aires de stationnement de surface à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UX**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 -DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.UX**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UX

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUh

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUh concerne des secteurs à caractère naturel dominant de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (sous conditions) avec des activités et/ou des équipements, et sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou desserte.

La zone 1AUh, se compose à l'appui des orientations du PADD de :

- **Deux secteurs** à vocation dominante d'habitat de faible à moyenne densité,
 - **1AUhp**, route de Martigny à Lossy,
 - **1AUhp**, chemin des Moranches à Lossy,
- **Sept secteurs** couverts respectivement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°4-1), à laquelle on se reportera utilement pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, dont :
 - **quatre secteurs** à vocation dominante d'habitat de moyenne densité,
 - **1AUh-oap1** à Rosses,
 - **1AUh-oap5**, route de Thonon à La Bergue,
 - **1AUh-oap10**, aux Esseims,
 - **1AUh-oap12**, au lieudit « Les Plantées ».
 - **deux secteurs** à vocation dominante d'habitat de moyenne densité en mixité avec des fonctions économiques,
 - **1AUhb-oap2**, route de la Nussance à La Bergue,
 - **1AUhb-oap4**, route de Lucinges à La Bergue,
 - **deux secteurs** à vocation dominante d'habitat dense,
 - **1AUh1-oap3**, route des Fontaines au Chef-lieu,
 - **1AUh1-oap6**, route des Fontaines aux Petits Bois.

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

Article.1.1AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ (sur le secteur 1AUh1-oap 6) et sans mesures compensatoires :

- sur la canalisation est imposée une zone "non aedificandi".

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AUh :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- l'installation de caravanes habitées, quelle qu'en soit la durée.

- les activités de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les constructions et installations nouvelles à usage de commerce.

Article.2.1AUh OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ (sur le secteur 1AUh1-oap 6) :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AUH :

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- les constructions annexes des constructions principales, dans la limite deux annexes maximum y compris celles existantes à la date à laquelle le PLU est devenu exécutoire (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale.
- **En application de l'article L.151-15 du CU** et hors emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41,4° :
 - **Dans les secteurs de mixité sociale délimités au règlement graphique couvrant :**
 - **le secteur 1AUh1-oap6**, toute opération d'habitat doit comporter au minimum 50% de logements locatifs socialement aidés,
 - **le secteur 1AUh-oap12**, toute opération d'habitat doit comporter au minimum 42% de logements locatifs sociaux.
 - **Dans le solde de la zone 1AUH :**
 - Toute opération d'habitat de 4 à 9 logements doit comporter au minimum 25% de logements locatifs socialement aidés.
 - Toute opération d'habitat de 10 à 29 logements inclus doit comporter au minimum 30% de logements locatifs socialement aidés.
 - Toute opération d'habitat de 30 logements et plus doit comporter au minimum 35% de logements locatifs socialement aidés.
 - En cas de cumul de permis de construire à l'échelle d'une unité foncière sur une période de 5 ans, le taux de logements sociaux à appliquer est celui correspondant au total des logements créés sur l'unité foncière au cours de la période de 5 ans.
 - Le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale doit être arrondi systématiquement au nombre entier supérieur (ex. : 4,1 LLS → 5 LLS).
 - Il pourra être exigé une ventilation des LLS selon leur type de financement.
 - Les permis d'aménager sont considérés comme des opérations et sont soumis aux règles énoncées ci-avant. Les demandes d'autorisation de permis d'aménager doivent identifier les lots dédiés aux logements sociaux.
- les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une annexe à destination de cave ou d'aire de stockage fermée et couverte, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

- les constructions et installations à usage artisanal sont admises à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- le stationnement de caravane non habitée est autorisé dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Dans les périmètres délimités au règlement graphique du PLU (pièces n°1-1a et 1-2a) en application de l'article L.151-41,4° du CU (emplacements réservés pour programmes de logements socialement aidés) :

- L5 : Sur Pelvat, 100% de LLS

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- à l'exception des **secteurs 1AUh-oap1, 1AUhb-oap2, 1AUh-oap10 et des secteurs 1AUhp situés au lieudit « Lossy »**, l'ensemble des secteurs qui composent la **zone 1AUh** ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.
- quant aux **secteurs 1AUh-oap1, 1AUhb-oap2, 1AUh-oap10 et aux secteurs 1AUhp situés au lieudit « Lossy »**, ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, leur superficie, leur localisation, leur configuration, leur aménagement et leur condition de desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

En outre, l'ouverture à l'urbanisation du **secteur 1AUh-oap10** est conditionnée à la réalisation des équipements publics de desserte.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AUh

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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.
- un tracé facilitant la giration des véhicules afin de ne pas causer de gêne à la circulation publique (aménagement d'un pan coupé, ...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur

des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés.

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

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.1AUh

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n° 7).

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum :

- dans tous les secteurs 1AUhb et 1AUh1 : 20%.
- dans la zone 1AUh et tout secteur 1AUhp : 30%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux).
- leur rétention ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux avant rejet au réseau public, doivent être mises en œuvre sur la parcelle d'assiette.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.
- dans le fossé (après accord de son propriétaire) ou le ruisseau, le plus apte à les recevoir, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Agglo en vigueur.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun

cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il ne sera autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété ou opération de construction collective.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

En bordure du domaine public, le stockage permanent des déchets ménagers est assuré soit par des conteneurs enterrés ou semi enterrés, soit dans un local clos et couvert.

Article.5.1AUh

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.1AUh

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AUh :

- les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de surplomb éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m, ¹³et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

Il est rappelé que l'empiètement sur le domaine public n'est pas autorisé.

- les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe des RD 1206, RD 903 (et leurs bretelles) et la RD 907, hors agglomération, un recul minimum de 35 m. pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m. minimum pour toute autre occupation du sol. Ne sont pas concernées par ce recul, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics, les extensions des constructions existantes, qui doivent toutefois respecter les dispositions du présent article.
- les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.
- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

¹³ On se réfèrera au schéma n°1 en annexe

- l'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :
 - constructions, ouvrages techniques et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m. En cas de garage, aucune sortie directe sur la voie publique n'est autorisée.

Article.7.1AUh

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

En opposition à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération. Ainsi, en cas de division parcellaire, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives tel que réglementé ci-après, doit être respecté sur chacun des tènements issus de la division, y compris sur la partie résiduelle du tènement d'origine.¹⁴

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AUh :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1 m. Au-delà de 1 m, seul le surplus est pris en compte.¹⁵

- les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m ou 4 m selon recul exigé par rapport à la limite séparative dans les cas suivants :
 - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, sans qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 6 m,
- les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.
- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°4-2). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AUh (dont 1AUh1), à l'exception de tous secteurs 1AUhb :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$)¹⁶, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans tous les secteurs 1AUhb :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$)¹⁷, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

¹⁴ On se référera au schéma n°4 en annexe

¹⁵ On se référera au schéma n°2 en annexe

¹⁶ On se référera au schéma n°3 en annexe

¹⁷ On se référera au schéma n°3 en annexe

Article.8.1AUh**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation) qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.1AUh**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et installations ne concerne pas les débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, ainsi que les piscines couvertes ou non, et les stationnements partiellement enterrés (dont la hauteur n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel).

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans tous les secteurs 1AUh et 1AUhp** : 0,30.
- **dans tous les secteurs 1AUhb et 1AUh1** : 0,35.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé en cas de :

- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- édification de constructions ou installations annexes.

Article.10.1AUh**HAUTEUR MAXIMALE**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois :

- en altimétrie mesurée en tous points des pieds de façades de la construction à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'en tous points du faîtage ou de l'acrotère.
- en gabarit exprimé en nombre de niveaux de la façade la plus haute (non compris les combles ou les attiques, qui ne devront comporter qu'un seul niveau). En outre, les rez-de-chaussées (RDC) surélevés (RDCS) peuvent être admis en fonction de la topographie des lieux et/ou de la nature du sous-sol.

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...) et des éventuelles dispositions particulières figurant dans les OAP du PLU (pièce N°4-1), la hauteur des constructions et installations ainsi que leur gabarit, y compris les combles (C) ou les attiques (AT), ne peuvent excéder respectivement :

- **dans les secteurs 1AUhb-oap2, 1AUb-oap4, 1AUh1-oap3** : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux +C ou AT.
- **dans le secteur 1AUh1-oap6** : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux + AT. Les RDCS ne pourront être admis que dans le cas de contrainte technique avérée.

- dans les secteurs 1AUh-oap1, 1AUh-oap5 et 1AUh-oap10 : 11 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau +C ou AT.
- dans le secteur 1AUh-oap12 : 11 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau +C ou attique.
- dans le secteur 1AUhp : 8 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau +C.

Les murs de soutènement des terres ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Article.11.1AUh

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

11.1 - Implantation et volume :

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,5 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations.
- soit par un mur de soutènement, lequel doit être dûment justifié par des impératifs techniques. Toutefois, les murs de soutènement sont interdits s'ils se situent sur tout un côté ou sur plusieurs côtés de la parcelle ou du tènement. Ils doivent rester ponctuels et ne pas dénaturer le terrain naturel.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé, mais doit être appliqué sur au moins trois façades de la construction, sauf pour les colonnes fonctionnelles (ascenseurs, escaliers, ...).
- la surface de retrait de ce dernier doit être comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m. au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas leurs rampes d'accès, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini et respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès, les socles des stationnements semi-enterrés, les murs de soutènement.

11.3 - Toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Les toitures des constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Pour les toitures à pans, le débord de toiture doit présenter une largeur d'au moins 0,80 m, pouvant être ramené à 0,40 m sur les murs pignons (hors constructions et installations annexes).

Forme et volume des toitures :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans le cas de constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- dans le cas d'une construction avec attique, les toitures terrasses de ce-dernier ne doivent pas être inférieures à 40% et ne doit pas dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Matériaux de couverture des toitures :

- les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.
- les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées, sauf pour les constructions annexes ou à usage d'activités pour lesquelles elles doivent être d'aspect compatible à l'environnement bâti.
- l'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5 4 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et leur hauteur doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. Dans ce cas sa hauteur pourra être ramenée à 0,80 m. Elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- grille ou grillage, ou tout autre dispositif à clair voie (sauf canisses et bâches), d'une hauteur maximale de 1,80 m, auquel peut être adjointe une haie de plusieurs essences locales variées d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- en cas de mur bahut, sa hauteur ne peut excéder 0,50 m.
- les types de clôtures sont choisis à partir du fascicule joint au présent règlement.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article.12.1AUh

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies.

Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum et pour toute opération de :

- 2 logements et moins : 2 places par logement.
- de 3 à 12 logements : 2 places par logement, dont 1 place intégrée dans le volume de la construction.
- plus de 12 logements : 2 places par logement, dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction (cette dernière disposition ne s'applique pas à la zone 1AUHoap1 du quartier de Rosses).

Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place.

Pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

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

La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,50 m sur 5 m.

Les garages totalement fermés ou partiellement fermés, ne peuvent avoir une sortie directe sur la voie de desserte (voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique), ils doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à ces voies. Cette règle s'applique en cas de constructions neuves, de changement de destination, de réhabilitation, de reconstruction.

Les places de stationnement (hors PMR) contiguës et perpendiculaires au domaine public routier communal sont interdites (sauf en cas d'entrée et sortie différenciées).

Toutes les manœuvres nécessaires aux véhicules (demi-tour, recul) doivent être prévues à l'intérieur du tènement ou de la parcelle.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique facile d'accès correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

Article.13.1AUh**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans Objet.

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

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à tout ou partie des espaces perméables exigés à l'article 4.3 ci-avant. La part des espaces verts devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements, ou d'un lotissement de plus de 8 lots, soit :

- aménagé en espaces collectifs (aire de jeux, espace vert) sur au moins 10% de sa superficie, et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet.
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.
- planté sur les aires de stationnement de surface à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes, ni aux constructions annexes nouvelles.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.

Il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n° 4-2).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AUh

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Article.15.1AUh PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AUh

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUX est une zone à caractère naturel dominant destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme pour le développement des activités économiques. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

La zone 1AUX, se compose, à l'appui des orientations du PADD de **trois secteurs** couverts respectivement par une OAP (pièce n°4-1), à laquelle on se reportera utilement pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dont :

- **un secteur 1AUX-oap6**, route des Fontaines aux Petits Bois.
- **un secteur 1AUX-oap8**, route de la Nussance à La Bergue.
- **un secteur 1AUX-oap9**, dit "BORLY II".

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

Article.1.1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ (sur le secteur 1AUX-oap6) et sans mesures compensatoires :

- sur la canalisation est imposée une zone "non aedificandi".

Dans les trois secteurs qui composent la zone 1AUX :

- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2.
- les constructions et installations à usage de commerce non mentionnées à l'article 2.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- l'installation de caravanes habitées, quelle qu'en soit la durée.
- les activités de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur 1AUX-oap6 :

- les activités artisanales, industrielles et les entrepôts.

Article.2.1AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones

d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.

- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

Dans les secteurs 1AUX OAP6 et 1AUX OAP8 :

- les constructions à usage d'habitation et constructions annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
 - soit elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci,
 - soit elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (gardiennage, ...). Dans ce cas, elles doivent être incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et leur surface de plancher ne doit pas dépasser pas 25% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 80 m².
- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles aient vocation :
 - uniquement d'hôtel ou de restaurant, **dans les secteurs 1AUX-oap6 et 1AUX-oap8**, toutes autres formes d'occupations commerciales (commerce de gros ou de détail, etc.) y sont strictement interdites y compris s'il s'agit d'une simple mutation d'activité sans autorisation d'urbanisme.
 - de restaurant sous forme de restaurant d'entreprises apportant impérativement un service aux entreprises de la zone, (les restaurants purement commerciaux ne sont pas autorisés) **dans le secteur 1AUX-oap9**.
- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- le stationnement de caravane non habitée est autorisé dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- **Les secteurs 1AUX-oap6 et 1AUX-oap9** ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, leur superficie, leur localisation, leur configuration, leur aménagement et leur condition de desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.
- **Le secteur 1AUX-oap8** ne peut être ouvert à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AUX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 10 m, à partir de la chaussée de la voie publique.
- un tracé facilitant la giration des véhicules afin de ne pas causer de gêne à la circulation publique (aménagement d'un pan coupé, ...)
- Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés.

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

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En cas de restaurant et notamment de restaurant avec service au volant (drive in), le pétitionnaire doit établir clairement (sous forme d'étude de circulation) la compatibilité de son projet et du trafic généré avec la voirie existante.

En aucun cas, une occupation du sol ne peut créer de perturbation (ralentissements, encombrements) sur une voirie publique ou privée ouverte à la circulation, par le trafic qu'elle génère.

Les files d'accès destinées au service au volant, doivent se situer exclusivement à l'intérieur du tènement privatif.

Pour les terrains situés dans le périmètre de sursis à statuer lié à la création d'un transport en commun en site propre (TCSP) le long de la RD 907, les occupations du sol devront être compatibles avec le projet de TCSP et ne pas le compromettre par les accès créés ou le trafic généré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.1AUX**DESSERTER PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n° 7).

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum :

- dans les trois secteurs de la zone 1AUX : 20%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux).
- leur rétention ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux avant rejet au réseau public, doivent être mises en œuvre sur la parcelle d'assiette.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.
- dans le fossé (après accord de son propriétaire) ou le ruisseau, le plus apte à les recevoir, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Agglo en vigueur.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

En bordure du domaine public, le stockage permanent des déchets ménagers est assuré soit par des conteneurs enterrés ou semi enterrés, soit dans un local clos et couvert.

Article.5.1AUX**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.1AUX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Dans les trois secteurs qui composent la zone 1AUX :

- les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.
- Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de surplomb éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m, ¹⁸et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.
- Ne sont pas concernés par cet article, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- Il est rappelé que l'empiètement sur le domaine public n'est pas autorisé.
- les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe des RD 1206, RD 903 (et leurs bretelles) et la RD 907, hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol. Ne sont pas concernées par ce recul, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics, les extensions des constructions existantes, qui doivent toutefois respecter les dispositions du présent article.
- les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises des voies concernées existantes, à modifier ou à créer un recul minimum :
 - **dans les secteurs 1AUX-oap6 et 1AUX-oap8** : 5 m,
 - **dans le secteur 1AUX-oap9** : 3 m.
- l'implantation entre 0 et 3 ou 5 m selon recul exigé des emprises publiques est autorisée dans les cas suivants :
 - constructions, ouvrages techniques, et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m. En cas de garage, aucune sortie directe sur la voie publique n'est autorisée.
- les murs de soutènement des terres doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

¹⁸ On se réfèrera au schéma n°1 en annexe

Article.7.1AUX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Dans les trois secteurs qui composent la zone 1AUX :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1m. Au-delà de 1m, seul le surplus est pris en compte. ¹⁹

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$)²⁰, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 m. en limite d'une parcelle classée en zone UX.
- 8 m. en limite d'une parcelle classée en zone UH, y compris l'ensemble de ses secteurs.

Les constructions et installations peuvent être admises entre 0 et 3 ou 8 m selon recul exigé par rapport à la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, sans qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 6 m.

Les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Article.8.1AUX**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.1AUX**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et installations ne concerne pas les débords de toitures et tout ouvrage en saillie, qu'ils soient portés ou non, et les stationnements partiellement enterrés (dont la hauteur n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel).

Dans les trois secteurs qui composent la zone 1AUX, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0.50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé en cas de :

- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111-15 du CU,
- édification de constructions ou installations annexes.

¹⁹ On se réfèrera au schéma n°2 en annexe

²⁰ On se réfèrera au schéma n°3 en annexe

Article.10.1AUX**HAUTEUR MAXIMALE**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est mesurée en tous points des pieds de façades de la construction à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'en tous points du faîtage ou de l'acrotère.

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doivent pas dépasser :

- **dans le secteur 1AUX-oap6 :** 9 m.
- **dans les secteurs 1AUX-oap8 et 1AUX-oap9 :** 12 m.

Les murs de soutènement des terres ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Article.11.1AUX**ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des constructions situées le long de la RD 907 et de la route des Fontaines, afin de souligner qualitativement l'entrée de ville. Les bâtiments doivent s'intégrer de façon harmonieuse avec leur environnement. Il ne sera pas autorisé par exemple, des constructions standardisées. Les bâtiments doivent obligatoirement être adaptées au site et au contexte communal, par l'emploi de matériaux (bois, pierre, par exemple), de teinte (sobre, naturelle) ou de forme. Une architecture contemporaine n'est pas exclue, sous réserve de sa bonne insertion dans le site. Une importance particulière sera accordée à la végétalisation des parcelles (espaces libres seront plantés d'arbres ou bosquets et non seulement engazonnés, stationnements végétalisés, plantations d'espèces endémiques typiques). Signalisation et éclairage seront limités et discrets (pas de mat, de décrochement de façades, de drapeau, etc...) en raison de la bonne exposition du site et de la proximité d'un corridor écologique (voir aussi contraintes liées à la servitude de dégagement aéronautique).

11.1 - Implantation et volume :

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations.
- soit par un mur de soutènement, lequel doit être dûment justifié par des impératifs techniques. Toutefois, les murs de soutènement sont interdits s'ils se situent sur tout un côté ou sur plusieurs côtés de la parcelle ou du tènement. Ils doivent rester ponctuels et ne pas dénaturer le terrain naturel.

11.2 - Aspect des façades :

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes, qui devront respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

11.3 - Toitures :

Sauf prescriptions particulières figurant aux OAP, les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes, qui devront respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

11.4 - Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. Dans ce cas sa hauteur pourra être ramenée à 0,80 m. Les types de clôtures sont choisis à partir du fascicule joint au présent règlement.

En tout état de cause, elles doivent être constituées de grille, grillage, ou de tout autre dispositif à clair voie (sauf canisses et bâches) d'une hauteur maximale de 2 m, auquel peut être adjoind une haie de plusieurs essences locales variées d'une hauteur maximale de 2 m.

Uniquement en zone 1AUXopa9, les clôtures sont aussi constituées partiellement et minoritairement de mur plein maçonné (enrochement cyclopéen interdit) et uniquement pour réaliser un accès soigné.

Article.12.1AUX

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies.

Pour un restaurant classique (sans service au volant ou à emporter) : 3 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant incluant les espaces de terrasses.

Pour un restaurant avec service au volant et/ou vente à emporter : il est exigé un minimum de 60 places de stationnement (quelle que soit la superficie de la salle de restaurant / terrasse) pour les clients, auxquelles s'ajouteront des places pour le personnel, et une file d'attente pour le service au volant.

Il pourra être demandé d'augmenter ces capacités en fonction de l'importance du projet.

La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,50 m sur 5 m.

Les garages totalement fermés ou partiellement fermés, ne peuvent avoir une sortie directe sur la voie de desserte (voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique), ils doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à ces voies. Cette règle s'applique en cas de constructions neuves, de changement de destination, de réhabilitation, de reconstruction.

Les places de stationnement (hors PMR) contiguës et perpendiculaires au domaine public routier communal sont interdites (sauf en cas d'entrée et sortie différenciées).

Toutes les manœuvres nécessaires aux véhicules (demi-tour, recul) doivent être prévues à l'intérieur du tènement ou de la parcelle.

Article.13.1AUX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés

Sans Objet.

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

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à tout ou partie des espaces perméables exigés à l'article 4.3 ci-avant. La part des espaces verts devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération soit :

- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.
- planté sur les aires de stationnement de surface à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.1AUX**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 -DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.1AUX**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AUX

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 2AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

La zone 2AU, se compose à l'appui des orientations du PADD de :

- quatre secteurs à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (sous conditions) avec des activités et/ou des équipements :
 - à La Bergue, aux lieudits "Les Plantées" et les "Grandes Pauses",
 - sur le coteau des Voiron, aux lieudits "Grands Champs de Martigny" et "Chez Compagnon".

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

Article.1.2AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

L'emploi d'enrochements cyclopiéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Article.2.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures, dans les conditions définies sous l'article 11 ci-après.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.

Article.6.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m²¹ et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe des RD 1206, RD 903 (et leurs bretelles) et la RD 907, hors agglomération, un recul minimum de 35 m. pour les constructions à usage

²¹ On se réfèrera au schéma n°1 en annexe

d'habitat et de 25 m. minimum pour toute autre occupation du sol. Ne sont pas concernées par ce recul, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent toutefois respecter les dispositions du présent article.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies concernées, existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les murs de soutènement des terres doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Article.7.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.²²

La distance (d) comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$)²³, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.

Article.11.2AU

CLOTURES

Rappel : l'implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les articles 12.2AU à 16.2AU ne sont pas réglementés.

²² On se réfèrera au schéma n°2 en annexe

²³ On se réfèrera au schéma n°3 en annexe

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Toutefois, des constructions existantes ayant une autre vocation peuvent y être gérées.

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

Article.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'activité agricole, ainsi que celles ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°6 du PLU).

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ, et sans mesures compensatoires :

- sur la canalisation est imposée une zone "non aedificandi".

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

Dans les PERIMETRES DU BÂTI PATRIMONIAL :

- les travaux nécessaires à la réhabilitation et la sauvegarde de la construction traditionnelle concernée.
- le changement de destination sous réserve :
 - qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

 - que la destination projetée soit habitation, hébergement hôtelier (de type gîte), bureaux, artisanat, exploitation agricole ou forestière et service public ou d'intérêt collectif.
- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article R 421-28 - e du CU.

Dans les PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER :

- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire.
- l'extension des exploitations agricoles existantes en continuité des bâtiments existants,
- l'adaptation et la réfection de la construction existante,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :
 - que sa destination soit conservée,
 - qu'elle n'excède pas 20 % du volume de la construction ou 50 m² de SDP ou d'emprise au sol et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

Dans la zone A :

Sous réserve des conditions particulières également applicables secteurs visés ci-avant, ainsi que d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés en zone A.
- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères appréciés par l'autorité compétente, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les constructions à usage de locaux de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, et leurs constructions annexes, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - que le local soit intégré, accolé ou implanté à proximité des bâtiments de l'exploitation préexistante (ces locaux de surveillance ne pouvant être autorisés que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants ou concomitants),
 - que la surface logement ne dépasse pas 140 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les serres et tunnels agricoles.

- les abris à chevaux, à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.
- le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.
- les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments.
- les constructions destinées à la transformation, et au commerce sont admises à condition que l'activité de transformation soit déclarée au Registre des Métiers par rapport à ces extensions en lien avec l'agriculture...
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- l'adaptation et la réfection de la construction existante,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existante, sous réserve :
 - que sa destination soit conservée,
 - qu'elle n'excède pas 20 % du volume de la construction ou 50 m² de SDP ou d'emprise au sol et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les constructions annexes (dimension : 3,5 m de haut, 35 m², maximum pour les constructions en volume) des constructions principales existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une annexe maximum (non compris piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, à l'échéance du présent PLU, et à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de cette-dernière, sous réserve des dispositions de la "Loi Montagne".
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

La restauration ou la reconstruction, ainsi que l'extension modérée du **chalet d'alpage identifié** sont admis lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, et dans le respect des conditions définies par l'article L.122-11 du CU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère agricole des lieux considérés.

Article.4.A

DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°7).

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, et réalisé de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de création de ce dernier.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux).
- leur rétention ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.
- dans le fossé (après accord de son propriétaire) ou le ruisseau, le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Agglo en vigueur.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4 - Collecte des déchets :

Toute opération l'exigeant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Article.5.A

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de surplomb éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m, ²⁴et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

Il est rappelé que l'empiètement sur le domaine public n'est pas autorisé.

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe des RD 1206, RD 903 (et leurs bretelles) et la RD 907, hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol. Ne sont pas concernées par ce recul, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics, les extensions des constructions existantes, qui doivent toutefois respecter les dispositions du présent article.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies concernées, existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

- constructions, ouvrages techniques, installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi enterrés.

²⁴ On se réfèrera au schéma n°1 en annexe

- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m. En cas de garage, aucune sortie directe sur la voie publique n'est autorisée.

Les murs de soutènement des terres doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Article.7.A **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1m. Au-delà de 1m, seul le surplus est pris en compte. ²⁵

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$) ²⁶, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations sont admises dans une bande de 4 m par rapport à la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi enterrés.
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, sans qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 6 m.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°4-2). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m. minimum.

Article.8.A **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article.9.A **EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.A **HAUTEUR MAXIMALE**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est mesurée en tous points des pieds de façades de la construction à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'en tous points du faîtage ou de l'acrotère.

²⁵ On se réfèrera au schéma n°2 en annexe

²⁶ On se réfèrera au schéma n°3 en annexe

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), cette hauteur ne doit pas excéder :

- **dans la zone A** : 12 m pour toute construction neuve à usage de bâtiments agricoles professionnels, et 8 m pour toute construction à usage de local de surveillance.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- la hauteur et le gabarit des constructions et installations existantes ne sont pas réglementés, mais doivent s'intégrer dans l'environnement, et ne pas dépasser le faîtage des bâtiments existants.

Les murs de soutènement des terres ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Article.11.A

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Implantation et volume :

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations.
- soit par un mur de soutènement, lequel doit être dûment justifié par des impératifs techniques. Toutefois, les murs de soutènement sont interdits s'ils se situent sur tout un côté ou sur plusieurs côtés de la parcelle ou du tènement. Ils doivent rester ponctuels et ne pas dénaturer le terrain naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif qui, de par l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Pour les constructions à usage agricole :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.
- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini et respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction.

Pour les constructions à usage agricole :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Dans les PERIMETRES DU BÂTI PATRIMONIAL :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

11.3 - Toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les toitures à pans, le débord de toiture doit présenter une largeur d'au moins 0,80 m, pouvant être ramené à 0,40 m. sur les murs pignons (hors constructions et installations annexes).

Pour les constructions à usage agricole :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Forme et volume des toitures :**Pour les constructions neuves à usage d'habitation en zone A :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
 - extensions des constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
 - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.
- **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**
- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%.
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.
- les lucarnes type "chiens assis" et les "terrasses tropéziennes", sont interdites.
- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile et respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation en zone A :

- lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.
- les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées, sauf pour les constructions annexes ou à usage d'activités pour lesquelles elles doivent être d'aspect compatible à l'environnement bâti.
- l'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

11.4 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux et permettre le passage de la petite faune.

Leur implantation et leur hauteur doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. Dans ce cas sa hauteur pourra être ramenée à 0,80 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, les types de clôtures sont choisis à partir du fascicule joint au présent règlement.

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les clôtures doivent présenter une "perméabilité fonctionnelle", permettant le passage de la petite faune. Dans cette optique, elles doivent être à claire-voie (grilles ou grillages), sans soubassement apparents.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- les murs pleins, dont la hauteur ne peut excéder 1,60 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.
- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Article.12.A

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,50 m sur 5 m.

Les garages totalement fermés ou partiellement fermés, ne peuvent avoir une sortie directe sur la voie de desserte (voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique), ils doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à ces voies. Cette règle s'applique en cas de constructions neuves, de changement de destination, de réhabilitation, de reconstruction.

Les places de stationnement (hors PMR) contiguës et perpendiculaires au domaine public routier communal sont interdites (sauf en cas d'entrée et sortie différenciées).

Toutes les manœuvres nécessaires aux véhicules (demi-tour, recul) doivent être prévues à l'intérieur du tènement ou de la parcelle.

Article.13.A

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

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

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

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés. Pour ce faire, convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques. Il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Dans les PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER :

- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les éléments identifiés de la TRAME VEGETALE doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés.

Pour cette prise en compte, il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.A**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.A**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.A

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour un ou plusieurs motifs :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.
- l'existence d'une exploitation forestière.
- leur caractère d'espace naturel dominant.

Au sein de la zone N, à l'appui des orientations du PADD, deux secteurs se distinguent par certaines vocations et/ou caractéristiques justifiant des règles particulières :

- **deux secteur Nbe (STECAL)** identifié en application de l'article L.151-13 du CU, de gestion et de développement des infrastructures, installations et constructions de faible emprise de services publics et d'intérêt collectif.
- **un secteur Nbx (STECAL)**, identifié en application de l'article L.151-13 du CU, de gestion des installations et constructions d'emprise limitée à vocation d'activité économique.
- des constructions existantes ayant une autre vocation peuvent y être gérées.

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

Article.1.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la préservation des espaces naturels, ainsi que celles ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°6 du PLU).

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ, et sans mesures compensatoires :

- sur la canalisation est imposée une zone "non aedificandi".

Dans les habitations comprises dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Dans les ZONES HUMIDES

- toutes occupations et utilisations du sol (y compris dépôts, extractions et forages de toute nature) à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Sont également interdites, toutes autres occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité forestière, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.
- l'extension des exploitations agricoles existantes en continuité des bâtiments existants,
- l'adaptation et la réfection de la construction existante,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :
 - qu'elle n'excède pas 15 % **du volume de la construction** ou 30 m² de SDP **ou d'emprise au sol**, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques,

Dans les ZONES HUMIDES :

A condition que les travaux et installations ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- les clôtures sans soubassement.
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- la réalisation d'équipements légers adaptés à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Dans la zone N, y compris les secteurs Nbe et Nbx :

Sous réserve des conditions particulières également applicables aux secteurs visés ci-avant, ainsi que d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés.
- l'adaptation et la réfection de la construction existante,

- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :
 - qu'elle n'excède pas 20 % du volume de la construction ou 50 m² de SDP ou d'emprise au sol, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les constructions annexes (dimension : 3,5 m de haut, 35 m², maximum) des constructions principales existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une annexe maximum (non compris piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, à l'échéance du présent PLU, et à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de cette-dernière, sous réserve des dispositions de la "Loi Montagne".
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toute dispositions soient prises afin de limiter leur impact dans le paysage et la nature.

Dans la zone N uniquement :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les aménagements légers à usage récréatif et de loisirs non motorisés, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone.
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité forestière et d'assurer une bonne intégration dans le site.

Dans les secteurs Nbe :

- l'adaptation la réfection, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'équipement public, dans la mesure où l'extension est limitée à 20 % du volume de la construction ou 25 m² de SDP ou d'emprise au sol et d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- les travaux et installations légères nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à la sédentarisation des gens du voyage de type "terrain familial" et "habitat adapté".

Dans le secteur Nbx :

- l'adaptation la réfection, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'équipement public, dans la mesure où l'extension est limitée à 20 % **du volume de la construction** ou 25 m² de SDP **ou d'emprise au sol** et d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- les travaux et installations légères nécessaires au fonctionnement de l'activité économique existante.
- les constructions, installations et dépendances techniques d'emprise limitée reconnues indispensables à l'activité économique existante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article.3.N****ACCÈS ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère naturel des lieux considérés.

Article.4.N**DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°7).

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux).
- leur rétention ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.
- dans le fossé (après accord de son propriétaire) ou le ruisseau, le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse Agglo en vigueur.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun

cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 – Collecte des déchets :

Toute opération l'exigeant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de surplomb éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m,²⁷ et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

Il est rappelé que l'empiètement sur le domaine public n'est pas autorisé.

A l'exception des secteurs Nbe et Nbx, les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe des RD 1206, RD 903 (et leurs bretelles) et la RD 907, hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol. Ne sont pas concernées par ce recul, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics, les extensions des constructions existantes, qui doivent toutefois respecter les dispositions du présent article.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

- constructions, ouvrages techniques, installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi enterrés.
- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant

²⁷ On se réfèrera au schéma n°1 en annexe

terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m. En cas de garage, aucune sortie directe sur la voie publique n'est autorisée.

Les murs de soutènement des terres doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Article.7.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1m. Au-delà de 1m, seul le surplus est pris en compte.²⁸

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$)²⁹, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations sont admises dans une bande de 4 m par rapport à la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi enterrés.
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, sans qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 6 m.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°4-2). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Les piscines et les murs de soutènement des terres doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m. minimum.

Article.8.N

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installation sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article.9.N

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.N

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est mesurée en tous points des pieds de façades de la construction à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'en tous points du faîtage ou de l'acrotère.

²⁸ On se réfèrera au schéma n°2 en annexe

²⁹ On se réfèrera au schéma n°3 en annexe

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), cette hauteur ne doit pas excéder :

- dans la zone N à l'exception du secteur Nbe : 8 m,
- dans le secteur Nbe de "Peyreuses" : 9 m

Les murs de soutènement des terres ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Article.11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Implantation et volume :

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,5 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations.
- soit par un mur de soutènement, lequel doit être dûment justifié par des impératifs techniques. Toutefois, les murs de soutènement sont interdits s'ils se situent sur tout un côté ou sur plusieurs côtés de la parcelle ou du tènement. Ils doivent rester ponctuels et ne pas dénaturer le terrain naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif qui de par l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini et respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction.

11.3 - Toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les toitures à pans, le débord de toiture doit présenter une largeur d'au moins 0,80 m, pouvant être ramené à 0,40 m. sur les murs pignons (hors constructions et installations annexes).

Forme et volume des toitures :

Dans les secteurs Nbe et Nbx :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
 - extensions des constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,

- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile et respecter le nuancier de teintes consultable en Mairie et figurant en annexe à titre indicatif.

Dans les secteurs Nbe et Nbx :

- lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.
- les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées, sauf pour les constructions annexes ou à usage d'activités ou de service public pour lesquelles elles doivent être d'aspect compatible à l'environnement bâti.
- l'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.4 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans le cas de limites concernées par un emplacement réservé, un simple dispositif (de type grillage) peut être toléré pour des raisons de sécurité dans l'attente de l'acquisition du foncier concerné.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux et permettre le passage de la petite faune.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours. Dans ce cas sa hauteur pourra être ramenée à 0,80 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, les types de clôtures sont choisis à partir du fascicule joint au présent règlement.

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les clôtures doivent présenter une "perméabilité fonctionnelle", permettant le passage de la petite faune. Dans cette optique, elles doivent être à claire-voie (grilles ou grillages), sans soubassement apparents.

Article.12.N

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,50 m sur 5 m.

Les garages totalement fermés ou partiellement fermés, ne peuvent avoir une sortie directe sur la voie de desserte (voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique), ils doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à ces voies. Cette règle s'applique en cas de constructions neuves, de changement de destination, de réhabilitation, de reconstruction.

Les places de stationnement (hors PMR) contiguës et perpendiculaires au domaine public routier communal sont interdites (sauf en cas d'entrée et sortie différenciées).

Toutes les manœuvres nécessaires aux véhicules (demi-tour, recul) doivent être prévues à l'intérieur du tènement ou de la parcelle.

Article.13.N**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du CU.

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

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

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés. Pour ce faire, convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.

Dans les secteurs Nbe et Nbx :

- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les éléments identifiés de la TRAME VEGETALE doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés.

Pour cette prise en compte, il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°4-2).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.N**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.N**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

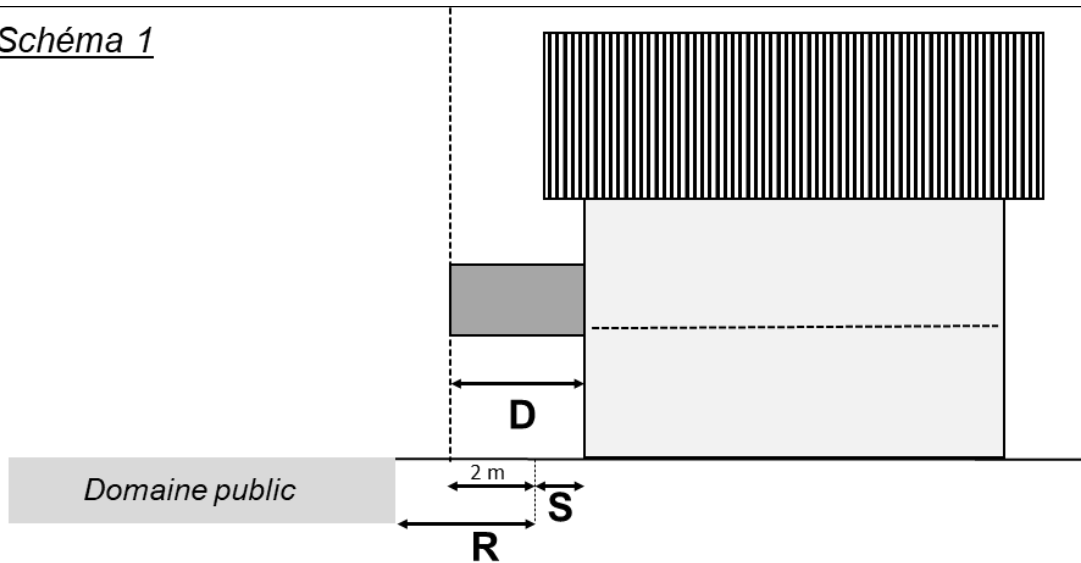
Article.16.N

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

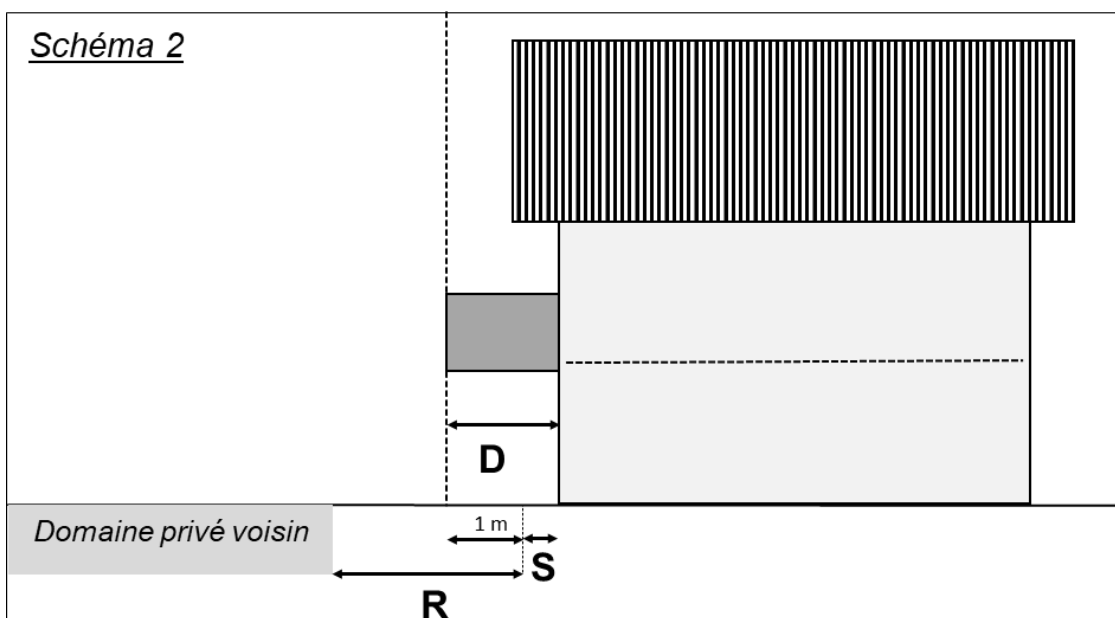
ANNEXES

SCHEMAS ILLUSTRATIFS

Schéma 1

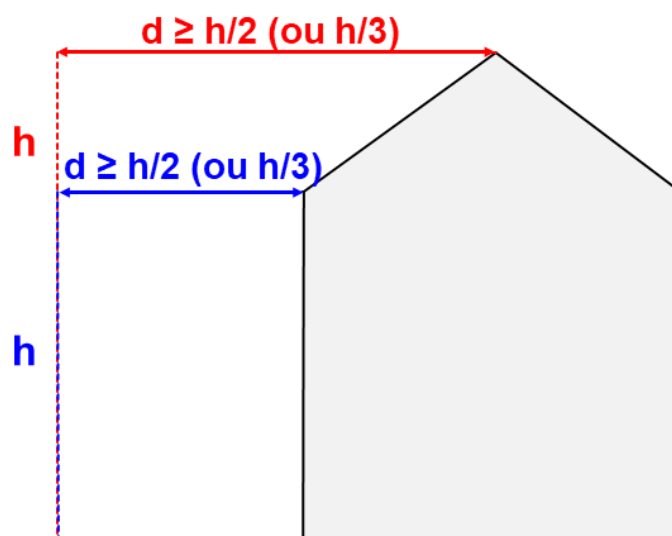
D : éléments de débords supérieurs à 2 m de profondeur par rapport à la façade.

R : recul imposé de la construction, mesuré en tenant compte des éléments de débords mais en comptabilisant uniquement le surplus (S) au-delà de 2 m (si les éléments de débord mesurent 3 m et que le recul imposé des constructions est de 5 m, la construction devra être implantée au minimum à 6 m de la limite considérée).

Schéma 2

D : éléments de débords supérieurs à 1 m de profondeur par rapport à la façade.

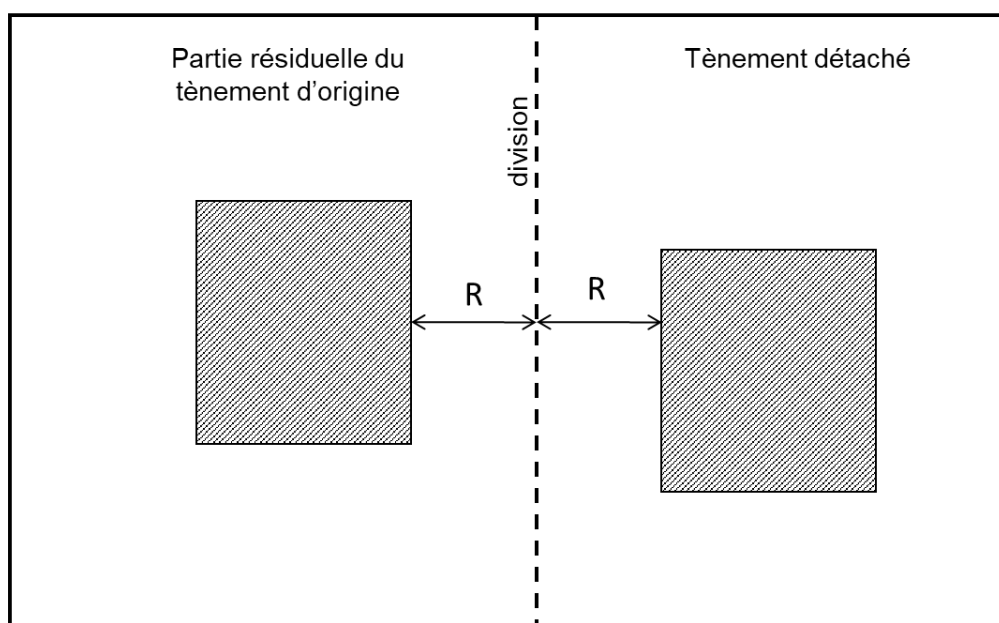
R : recul imposé de la construction, mesuré en tenant compte des éléments de débords mais en comptabilisant uniquement le surplus (S) au-delà de 1 m (si les éléments de débord mesurent 1,5 m et que le recul imposé des constructions est de 4 m, la construction devra être implantée au minimum à 4,5 m de la limite considérée).

Schéma 3

Domaine privé voisin

Distance relative :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié (ou au tiers) de la différence d'altitude (h) entre ces deux points.

Schéma 4

R : recul imposé des constructions par rapport à la nouvelle limite parcellaire

NUANCIER DE TEINTES

Le présent Cahier de couleurs reprend par échantillons les palettes du nuancier, ainsi que les prescriptions, à emprunter à la mairie pour ensuite faire son choix.

Après avoir consulté le diagnostic et le nuancier, il convient d'emprunter le cahier ("Urbanisation contemporaine" ou "Groupements d'habitat traditionnel"), afin d'avoir accès aux palettes autorisées et prescriptions et pouvoir faire son choix au plus proche des teintes proposées, dans la marque préférée par le pétitionnaire.

Les teintes choisies pour les éléments de la construction (toiture, bardage, façade, menuiseries...) doivent être indiquées sur le permis de construire selon les références du nuancier communal (et non celles des fabricants). Exemple pour la façade : Fb 02.

COMMUNE de CRANVES-SALES • 74380**Nuancier Communal**

Document annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme

2020

**CAHIER de COULEURS 1****L'Urbanisation Contemporaine de Cranves-Sales**

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

commune
COULEURsophie garcia
coloriste+ 33(6) 23.90.02.75 · yello@sophiegarciacoloriste.com

Image Factory · Les Papeteries · 3 Esplanade Augustin Aussédot · 74960 Cran-Gevrier

I - La Toiture

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier Ral

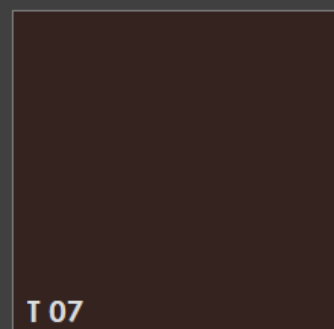
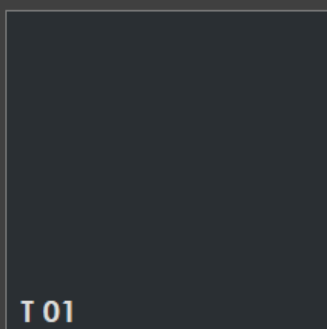
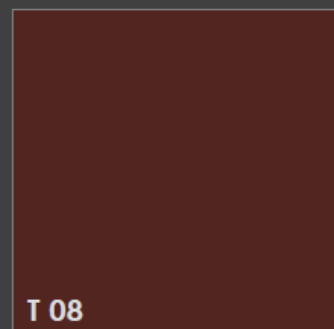
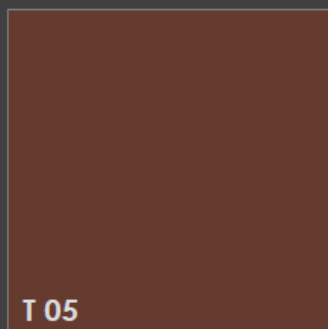
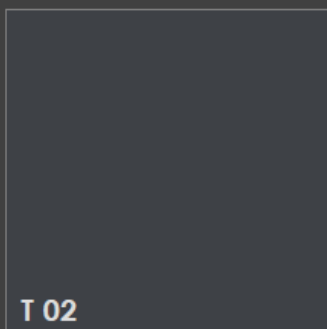
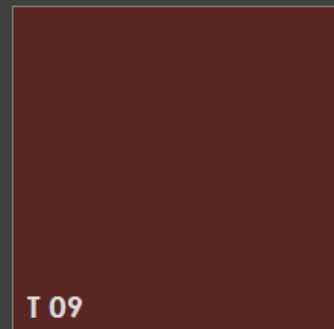
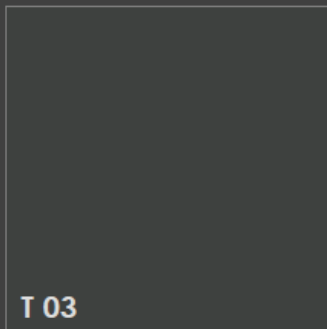
T 01 :	RAL 7016
T 02 :	RAL 7015
T 03 :	RAL 7043
T 04 :	RAL 8019
T 05 :	RAL 8002
T 06 :	RAL 7039
T 07 :	RAL 8017
T 08 :	RAL 8012
T 09 :	RAL 3009

Concernant les couleurs des toitures, se référer au nuancier RAL (les tonalités ici présentées n'étant données qu'à titre indicatif)

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial"
tels que figurant au règlement graphique du PLU"

05

I - La Toiture



06

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial"
tels que figurant au règlement graphique du PLU"

I - La Façade



Dans une ambiance colorée issue originellement des matériaux naturels, si les teintes des façades des constructions traditionnelles gravitent autour des gris colorés plutôt chauds, les autres se déclinent en majorité autour des jaunes, ocres, ocres roses, blancs cassés...de très peu à moyennement saturés et de gris colorés froids lumineux.

Les couleurs froides, hormis quelques roses pâles ou gris verts ou bleus, ne sont que rarement présentes.

Concernant les rapports façade/menuiseries, pour la plupart, les façades sont associées au bois ou à des couleurs soutenues (vert, gris-bleu, bordeaux), et de plus en plus au blanc et au gris moyen, anthracite (volets PVC).

La façade peut être relativement colorée, mais l'emploi de tons trop vifs ou trop en contraste avec le paysage environnant reste à éviter. Le choix de la tonalité peut être orienté par la toiture; la valeur (clarté) doit s'approcher de celle des bâtiments alentour ou du même style.

Du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est donc préférable, (au regard de l'emplacement de la construction et de son "impact paysager"), de réserver l'utilisation des couleurs vives ou foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés pour la façade.

La palette de couleurs des façades, inspirée des gris colorés des constructions des hameaux et tons lumineux des constructions récentes, assortis de quelques teintes dérivées, est constituée de 6 familles de tonalités exprimées, chacune dans divers niveaux de saturation (de la couleur pure au gris) et dans un dégradé suivant différents niveaux de clarté (valeur foncée, moyenne, claire).

Composées de 24 teintes, cette palette présente des gris neutres, des gris chauds peu teintés, jaunes, ocres, ocres roses et quelques couleurs un peu plus vives et lumineuses que celles de l'existant afin d'amener à une "transition" douce avec les constructions modernes à venir alentour.

Dans le respect de ses spécificités et son caractère, la coloration doit contribuer à la valorisation de la construction tout en participant, à sa juste intégration au cœur d'un quartier dont il importe de comprendre et préserver l'ambiance et l'identité.

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

07

I - La Façade

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

Fa 01 3500-N
 Fa 02 2000-N
 Fa 03 1502-Y
 Fa 04 0500-N

Fb 01 3502-Y
 Fb 02 2002-Y
 Fb 04 1002-Y
 Fb 04 0804-G90Y

Fc 01 2005-G90Y
 Fc 02 1510-G90Y
 Fc 03 1020-Y
 Fc 04 0510-Y

Fd 01 2010-Y10R
 Fd 02 1515-Y
 Fd 03 1005-Y20R
 Fd 04 0603-Y20R

Fe 01 2502-R
 Fe 02 2010-Y20R
 Fe 03 1510-Y0R
 Fe 04 0502-Y50R

Concernant les couleurs des façades, se référer au nuancier NCS, les tonalités ici présentées n'étant données qu'à titre indicatif)

08

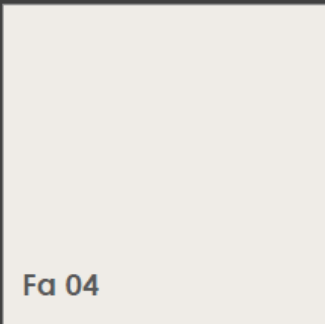
"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

I - La Façade

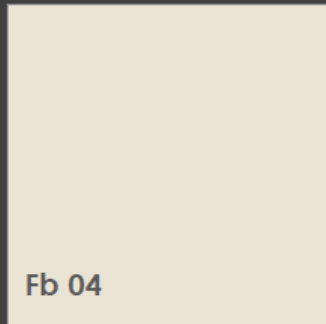
1 / 2

Fa

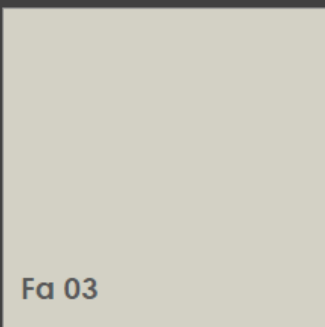
Fb



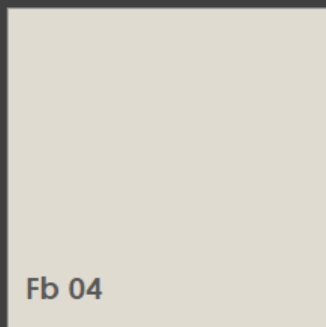
Fa 04



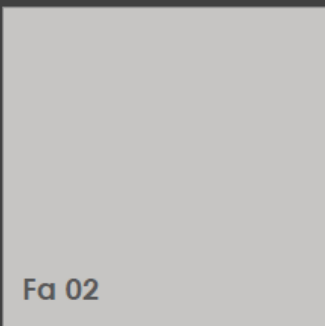
Fb 04



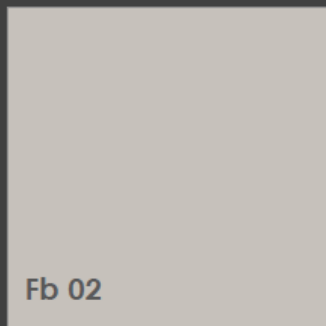
Fa 03



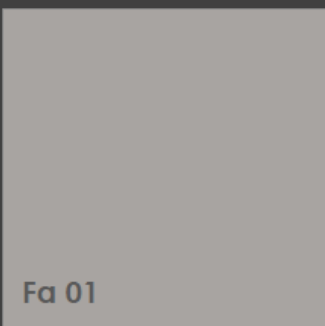
Fb 04



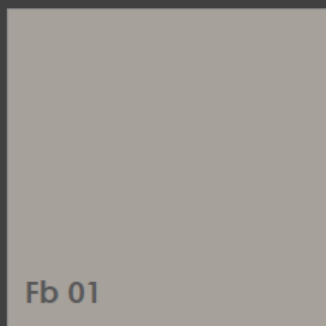
Fa 02



Fb 02



Fa 01



Fb 01

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

09

I - La Façade**2 / 2**

Fc

Fd

Fe

Fc 04

Fd 04

Fe 04

Fc 03

Fd 03

Fe 03

Fc 02

Fd 02

Fe 02

Fc 01

Fd 01

Fe 01

10

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial"
tels que figurant au règlement graphique du PLU"

II – Les Menuiseries

Les Menuiseries (portes, volets, stores PVC)

Pour la plupart, les façades sont associées, le plus souvent aux teintes foncées ou vives issues des tonalités du bois, mais de plus en plus, également au blanc (générant des contrastes où le fond de façade est plus foncé que les volets). Avec le pvc, les gris, du clair à l'anthracite investissent peu à peu les menuiseries; de même des couleurs franches (comme framboise ou vert émeraude) s'imposent sur des façades colorées. La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance "ton sur ton" (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l'intensité colorée (par exemple, volets bordeaux sur façade rosée) en ne faisant compter qu'une différence de valeur (plus clair ou plus foncé), soit pour produire un contraste doux (volets orangés sur façade jaune).

Sur des façades "grisées" de valeurs moyenne et foncée, les couleurs franches et sombres sont conseillées; sur les façades plus claires et colorées (ocre, gris rosé...), l'utilisation du bois, dans ses tonalités foncées est préconisée.

Si le choix s'oriente vers des tons clairs, le blanc pur, trop lumineux et "artificiel" dans un paysage rural, doit être modéré au profit d'un blanc ou gris clair légèrement teinté ou de couleurs adoucies, en accord avec la façade.

Il importe de conserver le rapport clair/obscur entre façade et menuiseries en évitant toutefois les contrastes trop marqués.



Le Bardage

"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", l'habillage bois doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries, dont il peut être de même teinte, plus foncé ou équivalent à la valeur (luminosité).

Toutefois, pour un matériau comme le PVC, il s'agit, pour préserver "l'image" de la construction, de privilégier les tons foncés, les teintes vives ou trop claires restant déconseillées du fait de leur impact dans le paysage.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées. Une couleur ne venant jamais seule, il importe avant tout choix de s'imprégner de l'ambiance existante, afin que la construction, à intégrer dans l'ostentation ou la discrétion, participe de l'unité de l'ensemble.

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

11

II – Les Menuiseries

1 / 3

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

M 01 7500 N
 M 02 4500 N
 M 03 2000-N

M 04 6500 N
 M 05 3000
 M 06 1500-N
 M 07 0500-N

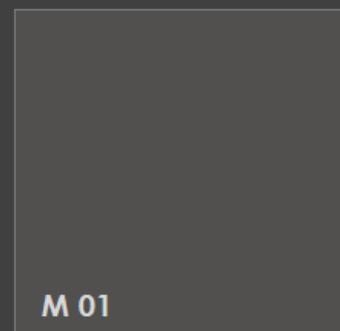
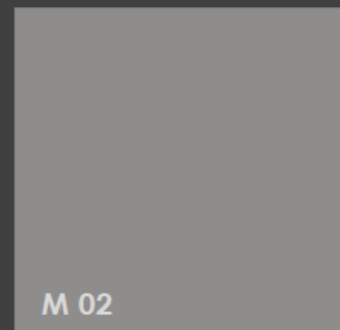
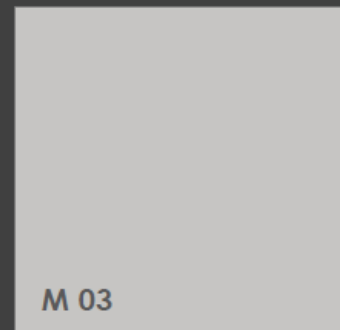
M 08 7502-R
 M 09 6030-R
 M 10 7010-R90B

M 11 7010-B70G
 M 12 5030-G
 M 13 4030-G30Y
 M 14 3020-G20Y

M 15 7010-Y10R
 M 16 5010-Y30R
 M 17 3030-Y10R
 M 18 1002-Y

M 19 8010-Y30R
 M 20 6030-Y30R
 M 21 5030-Y50R
 M 22 3010-Y20R

M 23 8005-Y80R
 M 24 7020-Y60R
 M 25 7005-Y50R
 M 26 4005-Y50R

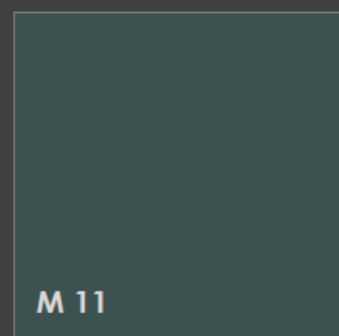
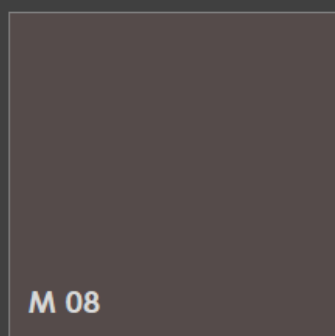
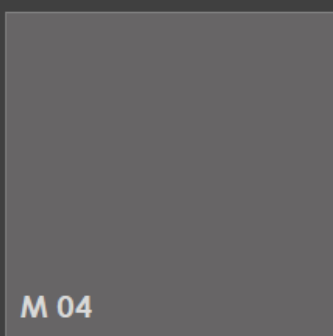
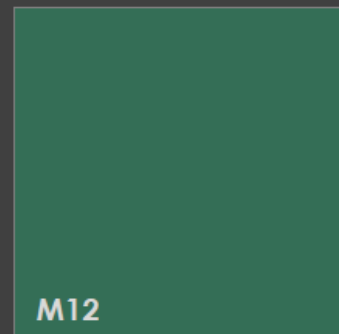
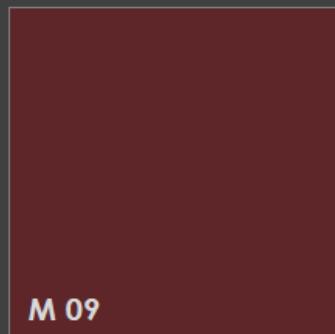
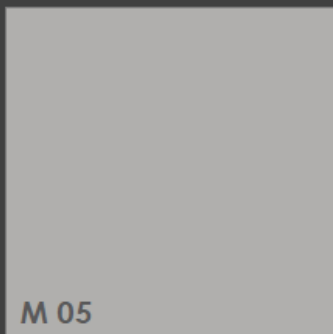
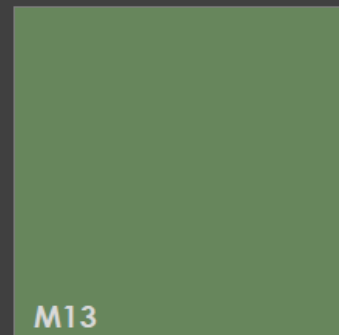
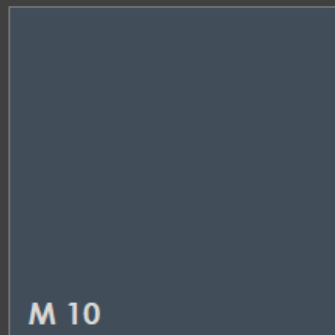
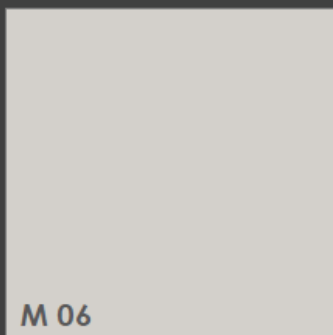
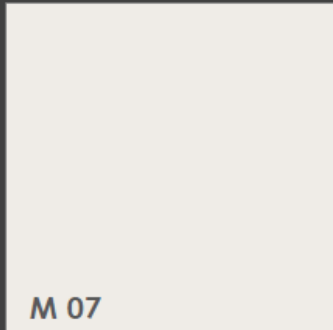


12

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et TAUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

II - Les Menuiseries

2 / 3

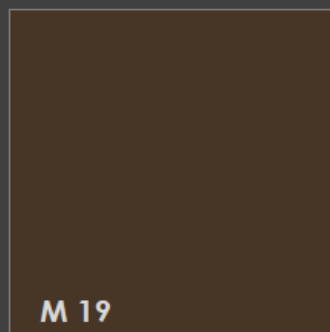
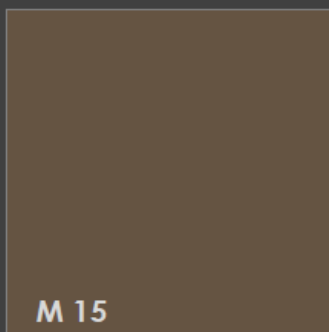
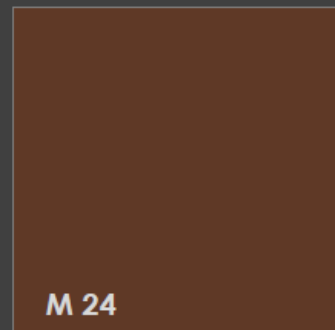
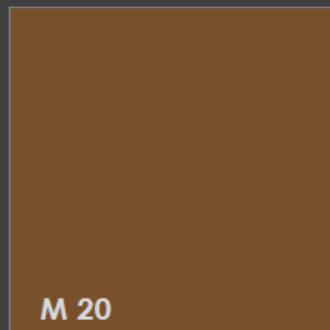
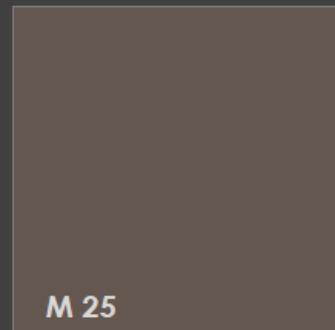
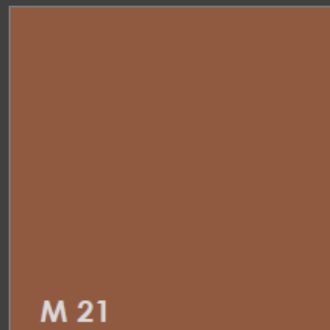
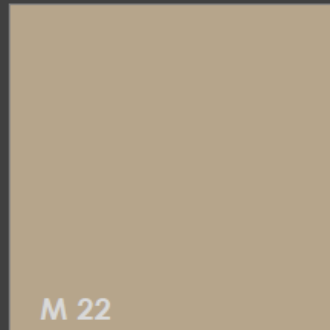
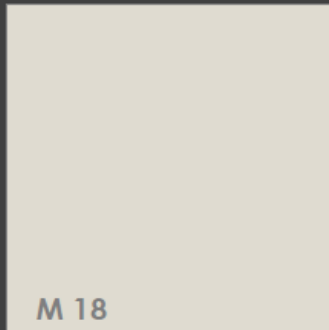


"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

13

II - Les Menuiseries

3 / 3

**14**

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial"
tels que figurant au règlement graphique du PLU"

II - Les Bardages

1/2

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

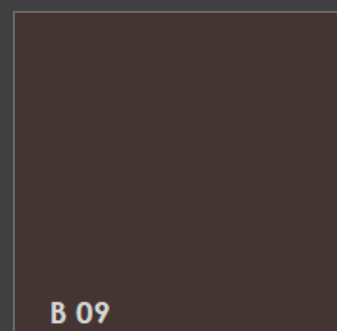
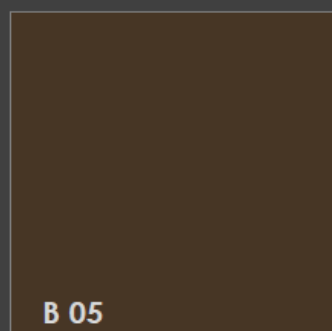
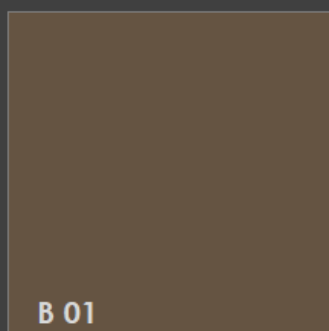
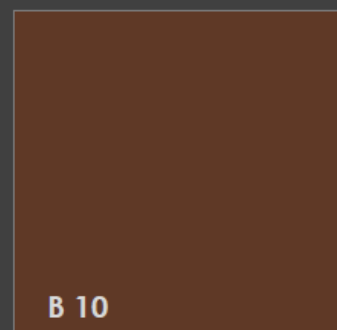
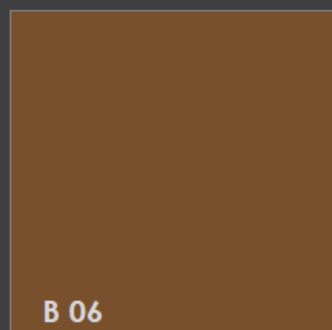
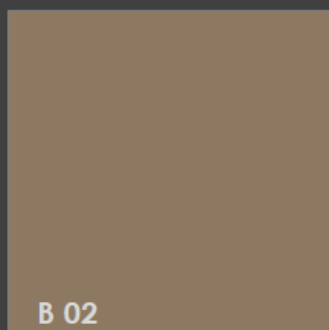
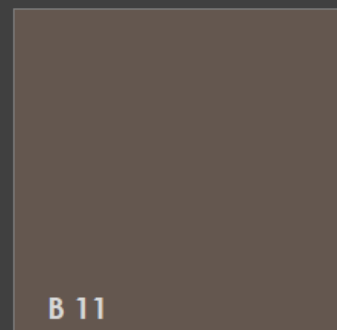
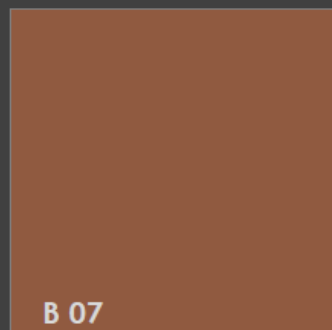
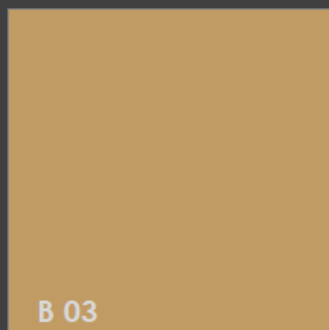
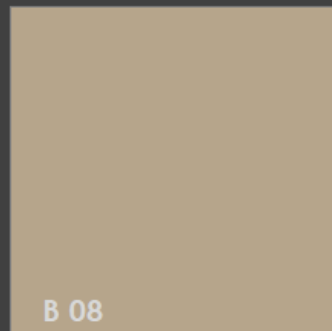
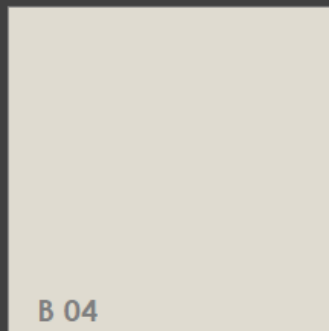
B 01	7010-Y10R
B 02	5010-Y30R
B 03	3030-Y10R
B 04	1002-Y
B 05	8010-Y30R
B 06	6030-Y30R
B 07	5030-Y50R
B 08	3010-Y20R
B 09	8005-Y80R
B 10	7020-Y60R
B 11	7005-Y50R
B 12	4005-Y50R

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial"
tels que figurant au règlement graphique du PLU"

15

II - Les Bardages

2 / 2

**16**

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial"
tels que figurant au règlement graphique du PLU"

PRESCRIPTIONS

ASPECT ET COULEURS DES FACADES

Les propositions architecturales doivent contribuer à une mise en valeur pertinente des quartiers dans lesquels les projets s'inscrivent. Cette mise en valeur peut se justifier par la prise en compte soit d'une part, de références architecturales présentes sur le territoire, sans verser vers le façadisme ou le mimétisme, soit d'autre part, par une recherche visant à favoriser l'introduction d'une plus grande diversité architecturale cohérente avec son environnement.

Les constructions nouvelles doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public; de même la couleur, en rapport avec l'ambiance existante doit contribuer à la pérennisation d'une unité au sein du quartier.

LES FACADES ENDUITES

Les teintes des façades seront claires et subtilement teintées: pastel (couleur + blanc) ou gris coloré (couleur + gris clair ou moyen).

Les couleurs chaudes sont à préférer aux couleurs froides et doivent graviter majoritairement autour de la famille des jaunes: blanc cassé chaud, ocre, ocre jaune, jaune clair, orangé, ocre rose.

Les tons froids doivent être modérés, plutôt clairs ou grisés mais restent à éviter

Les tons vifs ou fort saturés, susceptibles de générer un contraste important dans le paysage et menacer l'harmonie avec les constructions avoisinantes sont interdits
Le blanc cru (pur) est interdit. Les tons foncés sont interdits

LES FACADES BOIS

Pour l'habillage bois, toutes les teintes issues de la famille des tonalités des bois naturels sont autorisées. Toute autre couleur est interdite.

L'aspect architectural tiendra compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées, dans la volonté de prolongement de "séquences d'architecture" homogènes afin que le bâtiment s'intègre au mieux à la culture, l'architecture, la forme urbaine et le paysage local.

LES OUVERTURES

Les tonalités dérivées du bois (du brun au beige du bois non traité) sont conseillées.

Les couleurs autres (vert, bleu, rouge) seront plutôt foncées, sur de petites surfaces et dans un accord nuancé avec celle du fond de façade (couleur des volets issue de celle de la façade. Exemple : framboise sur rose pâle, marron sur jaune...) Le blanc cru (pur) est interdit

Pour les ouvertures en bois comme en PVC, la teinte doit rester en harmonie entre portes et volets, avec le bardage selon les cas et le caractère de la construction

"Nuancier applicable à l'ensemble des secteurs des zones UH et 1AUH, à l'exception des "périmètres de bâti patrimonial"
tels que figurant au règlement graphique du PLU"

17

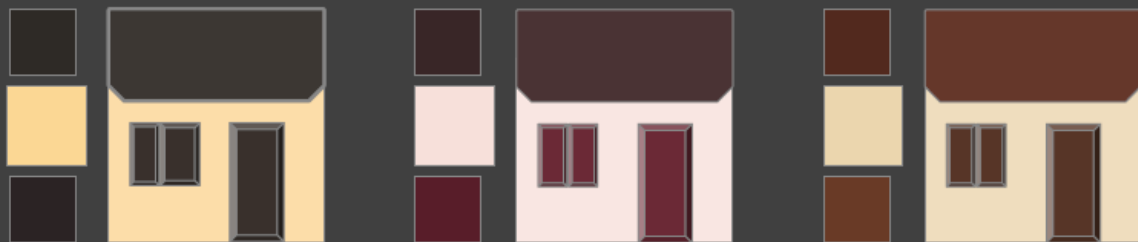
Exemples de coloration en " Ton sur Ton "

Déclinée en valeur et en saturation, (du clair au foncé et de la couleur pure au gris), une même couleur décomposée en plusieurs teintes peut servir l'ensemble d'une construction.

Sont ici présentés des exemples de coloration, dans la nuance, d'une habitation pour laquelle toiture, fond de façade et menuiseries sont choisis autour d'une même couleur (jaune, rose, beige - marron et bleu, vert, ocre).

Une coloration en camaïeu atténue le contraste clair/obscur généré par une façade très claire associée à des volets foncés, adoucit l'aspect de la construction et concourt à son intégration discrète dans le paysage.

Les constructions récentes



Les constructions anciennes



Le choix des Couleurs

Quelles que soient la nature, l'échelle et la fonction d'un édifice pour lequel le choix des matériaux et couleurs est à définir, une prise en considération du caractère du paysage ainsi que des constructions environnantes s'impose.

Un édifice fait partie d'un contexte. Il est toujours nécessaire de tenir compte des couleurs et des matériaux dominants du paysage, afin que le choix des tonalités de l'édifice à traiter soit cohérent avec le milieu, même si les teintes choisies sont contrastantes.

Suite à la prise en considération des éléments dominants environnementaux, l'édifice lui-même est abordé en commençant toujours par la palette générale et la couleur de la surface apparente prédominante qui se trouve souvent être la toiture, choisie au regard des toitures alentour. En relation avec la teinte du toit est alors déterminée la couleur de la façade. Sont enfin appréhendées dans la palette ponctuelle, les menuiseries et autres éléments de détail de la construction.

A ce stade, toute latitude est permise d'harmoniser les couleurs de l'édifice dans une ambiance "ton sur ton" (volets bruns sur façade jaune) ou au contraire dans des accords de couleurs plus contrastés.

Influencé par les préférences personnelles et la nécessité du respect de l'environnement existant, le choix de la coloration d'une construction doit s'appréhender élément par élément dans un processus allant du général au particulier:

- **Prise en compte de l'environnement naturel**

- **Prise en compte des teintes des édifices voisins**

- **Choix de la couleur de toiture**

- **Choix de la couleur de façade**

- **Choix de la couleur des menuiseries**

- **Choix de la couleur du bardage et / ou des autres différents éléments architectoniques inhérents à la construction (retour de toit, balcons...)**

Suggestions d'accords de coloration

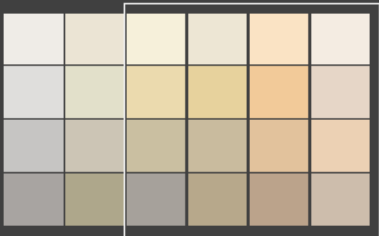
TOITURES / FAÇADES



TOITURES
couleurs chaudes

PLUTÔT AVEC

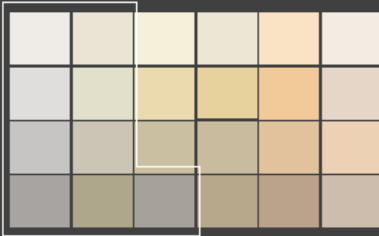
FAÇADES
couleurs chaudes



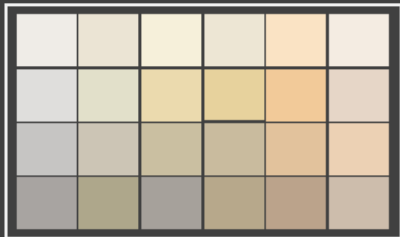
TOITURES
couleurs grisées

PLUTÔT AVEC

FAÇADES
couleurs froides et grisées



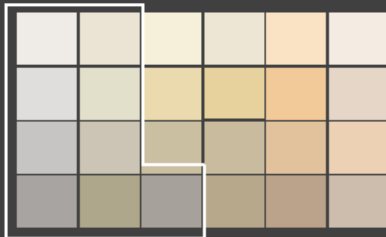
FAÇADES / MENUISERIES



FAÇADES • toutes couleurs

PLUTÔT AVEC

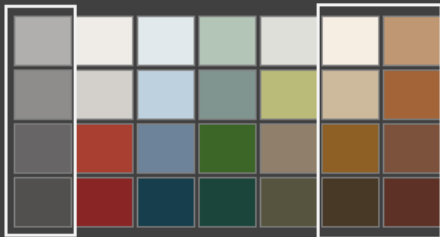
MENUISERIES • teintes du bois
(préféablement) + gris



FAÇADES • couleurs grisées (enduits)

PLUTÔT AVEC

MENUISERIES • couleurs "affirmées"
(historiques)



Décider la couleur, déduire la coloration

C'est d'abord l'observation du paysage, puis le recensement et l'analyse des données dominantes des constructions qui permettent de saisir l'identité colorée d'un secteur et par la suite conditionnent la mise au point de gammes de teintes en adéquation avec les problématiques et la spécificité des lieux.

Toutefois, la nécessité de tenir compte de l'existant s'impose et à partir des palettes adaptées au contexte, dans une approche rationnelle de l'application de la couleur à l'architecture, plusieurs orientations pertinentes à suivre

LES PARTI-PRIS DE COLORATION :

LE MIMÉTISME

Reprenant les teintes de l'environnement immédiat, la construction se fond dans le décor. En ton sur ton, elle s'intègre subtilement à la gamme existante.

LA COMPLÉMENTARITÉ

La construction s'affirmant dans des couleurs proches de celles des bâtiments alentour vient compléter et enrichir l'ambiance existante (camaïeu).

LE JEU DE CONTRASTE

Mise en valeur par des teintes contrastant avec l'ambiance colorée existante, mais complémentaires à la palette actuelle, la construction apporte une nouvelle dimension à l'ensemble.

LA NEUTRALITÉ

Dans des tons grisés (gris colorés), neutres dans un environnement coloré, la construction s'intègre discrètement, générant confort visuel, calme et humilité à l'ensemble.

Le style, le caractère, la morphologie, l'orientation, la situation, (donc la perception et l'impact visuel) de la construction dans le paysage, restent des paramètres à considérer afin de déduire la juste orientation à adopter au moment de la coloration.



commune
COULEUR



sophie garcia
coloriste

+ 33(6) 23.90.0275 · yello@sophiegarciacoloriste.com

Image Factory · Les Papeteries · 3 Esplanade Augustin Aussédot · Cran-Gevrier · 74960 Anney

21

COMMUNE de CRANVES-SALES • 74380**Nuancier Communal**

Document annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme

2020

**CAHIER de COULEURS 2****Les Groupements d'Habitat Traditionnel de Cranves-Sales**

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

commune
COULEURsophie garcia
coloriste

+ 33(6) 23.90.02.75 • yello@sophiegarciacoloriste.com

Image Factory • Les Papeteries • 3 Esplanade Augustin Aussédot • 74960 Cran-Gevrier

I - La Toiture

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier Ral

Th 01 : RAL 8019

Th 02 : RAL 7043

Th 03 : RAL 7039

Th 04 : RAL 8028

Th 05 : RAL 8002

Th 06 : RAL 8004

Th 07 : RAL 8017

Th 08 : RAL 8012

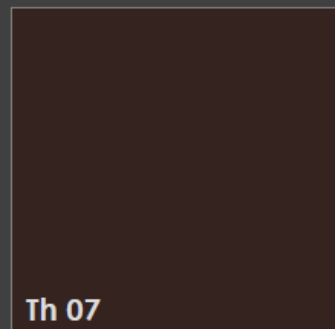
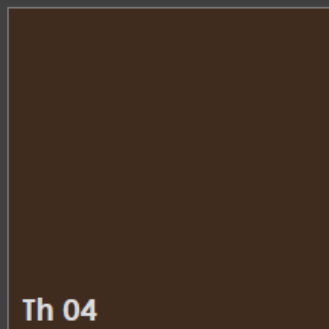
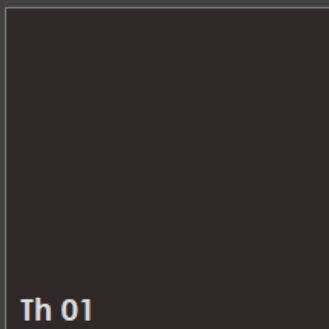
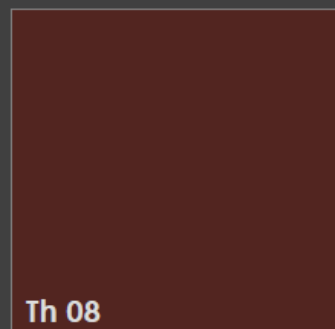
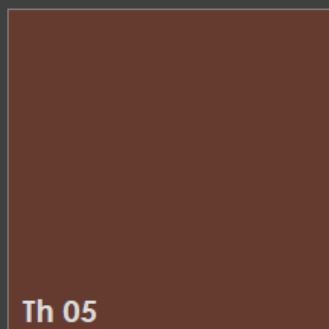
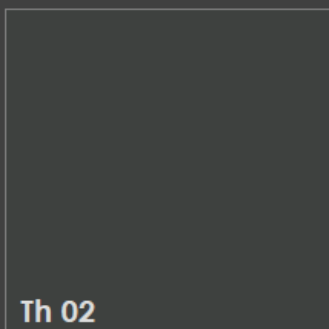
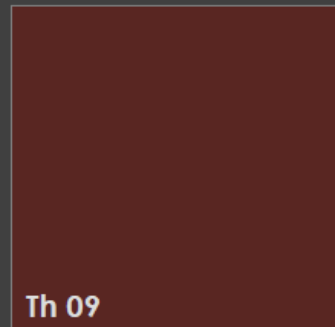
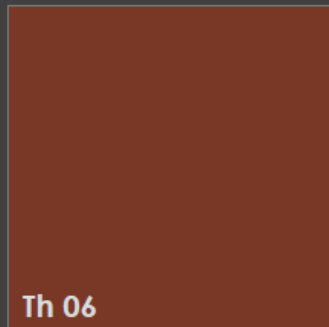
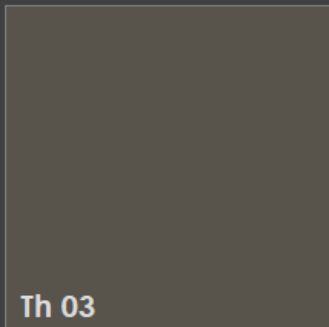
Th 09 : RAL 3009

Concernant les couleurs des toitures, se référer au nuancier RAL (les tonalités ici présentées n'étant données qu'à titre indicatif)

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

05

I - La Toiture



06

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

I - La Façade



Dans une atmosphère colorée issue originellement des matériaux naturels, les teintes des façades des constructions traditionnelles gravitent autour des gris colorés plutôt chauds; dans le secteur du centre, les façades s'affirment parfois dans des tons soutenus (rouge, orangé...) ou des gris foncés chauds ou peu teintés.

La façade peut être relativement colorée, mais l'emploi de tons trop vifs ou trop en contraste avec le paysage environnant reste à éviter (plus encore dans les hameaux). Le choix de la tonalité peut être orienté par la toiture; la valeur (clarté) doit s'approcher de celle des bâtiments alentour ou du même style.

Du fait de l'impact visuel que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est donc préférable, (au regard de l'emplacement de la construction et de son "impact paysager"), de réserver l'utilisation des couleurs vives ou foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés pour les fonds de façade.

La palette de couleurs des façades, inspirée des tons lumineux et gris colorés des constructions anciennes des hameaux, assortis de quelques teintes dérivées, est constituée de 6 tonalités exprimées, chacune dans divers niveaux de saturation (de la couleur pure au gris) et dans un dégradé suivant différents niveaux de clarté.

Composées de 18 teintes, cette palette présente des gris froids à peine teintés, des gris colorés jaunes, ocres et roses et quelques couleurs un peu plus vives et lumineuses que celles de l'existant afin d'amener à une "transition" douce avec les constructions modernes à venir alentour.

Pour le centre-bourg, il semble pertinent d'ajouter quelques teintes plus vives et/ou soutenues, afin d'apporter du contraste, de la chaleur, du cachet, dans le cœur d'un secteur qui doit affirmer son identité dans une ambiance lisible et agréable.

Dans le respect de ses spécificités, son caractère, sa morphologie, son histoire, la couleur doit contribuer à la fois à la valorisation de la construction, à la fois, dans une logique d'accompagnement et une volonté d'homogénéité au sein du quartier, à sa juste intégration dans le centre-bourg et au cœur des hameaux, dont il importe de préserver l'identité (et venir l'enrichir).

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

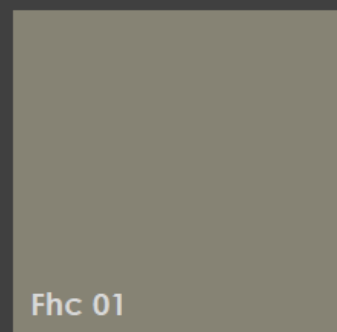
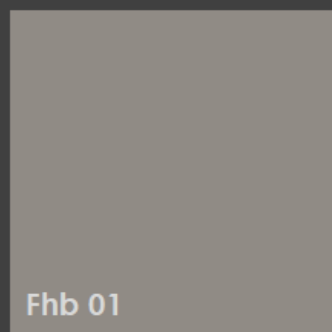
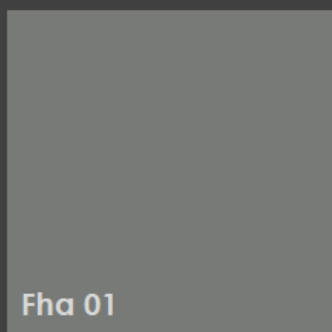
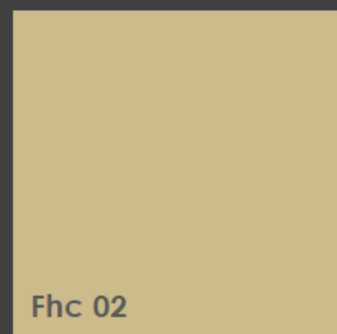
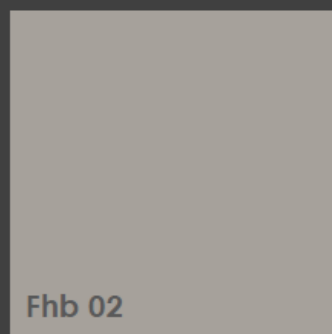
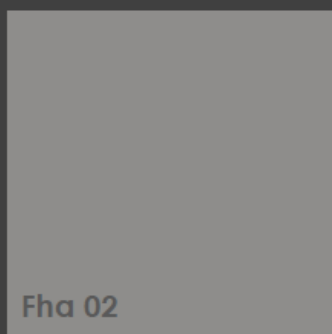
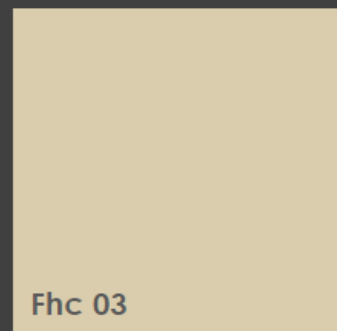
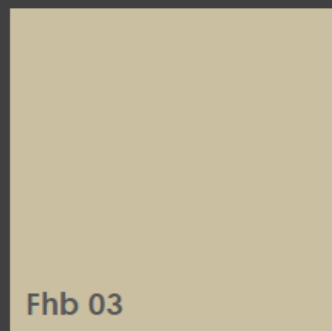
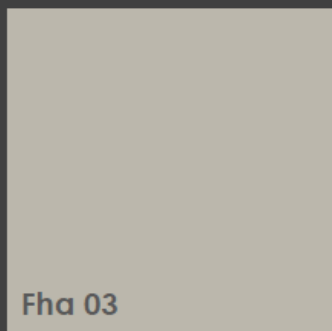
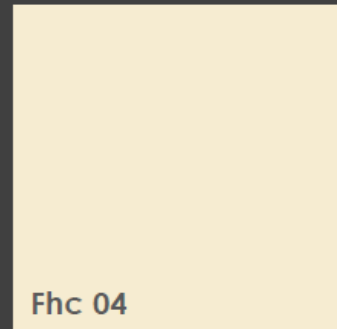
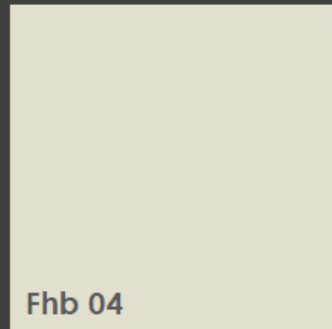
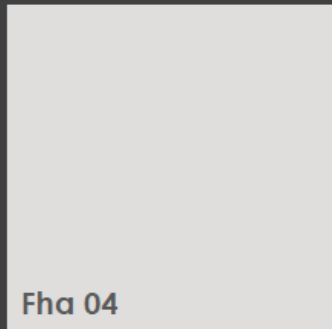
07

I - La Façade

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

Fha 01	5502-G
Fha 02	4500-N
Fha 03	2502-Y
Fha 04	1000-N
Fhb 01	4502-Y
Fhb 02	3502-Y
Fhb 03	2010-Y
Fhb 04	1005-G80Y
Fhc 01	5005-G80Y
Fhc 02	2020-Y
Fhc 03	1510-Y
Fhc 04	0507-Y
Fhd 01	5500-N
Fhd 02	3005-Y20R
Fhd 03	2005-Y20R
Fhd 04	1502-Y
Fhe 01	5005-Y50R
Fhe 02	3010-Y30R
Fhe 03	2005-Y40R
Fhe 04	1002-Y
Fhf 01	4005-Y50R
Fhf 02	2005-Y50R
Fhf 03	1005-Y50R
Fhf 04	0502-Y50R

Concernant les couleurs des façades, se référer au nuancier NCS (les tonalités ici présentées n'étant données qu'à titre indicatif)

I - La Façade**1 / 2****Fha****Fhb****Fhc**

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

09

I - La Façade**2 / 2**

Fhd

Fhe

Fhf

Fhd 04

Fhe 04

Fhf 04

Fhd 03

Fhe 03

Fhf 03

Fhd 02

Fhe 02

Fhf 02

Fhd 01

Fhe 01

Fhf 01

10

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

II - Les Menuiseries et Bardages

Destinée aux éléments de l'architecture tels que les portes et les volets, et s'appliquant également en partie, aux bardages partiels et habillages bois, la palette, composée de 32 tonalités, partagée entre tons chauds et tons froids, s'inspire de la gamme riche de tonalités du bois, des teintes "historiques" propres aux constructions anciennes, dont les façades le plus souvent grisées, sont dynamisées par des tons francs (vert, bleu, bordeaux...), soutenus mais en harmonie avec l'histoire des constructions et le paysage environnant.

Les Menuiseries /

En cas de réhabilitation, dans un souci de préservation du caractère patrimonial du bâtiment, les matériaux autres que le bois ou le métal peint sont à éviter de même que les tons trop clairs. Sur des façades "grisées" de valeurs moyenne et foncée, les couleurs franches et sombres sont conseillées; sur les façades plus claires et colorées (ocre, gris rosé...), l'utilisation du bois, dans ses tonalités foncées est préconisée. Si le choix s'oriente vers des tons clairs, le blanc pur, trop lumineux et "artificiel" dans un paysage rural, doit être modéré au profit d'un gris légèrement teinté ou de couleurs claires, adoucies, en accord avec la façade.



Le Bardage /

"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries, dont il peut être de même teinte, plus foncé ou équivalent à leur valeur (luminosité). Toutefois, pour un matériau autre, (comme le PVC), il importe de préserver "l'image" de la construction, par la couleur notamment, en privilégiant les tons foncés. Les teintes trop vives ou trop claires restent déconseillées du fait de leur impact fort dans le paysage.

!! La palette des menuiseries s'applique également aux bardages et aux habillages bois des références Mh 17 à Mh 28

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l'environnement. Une couleur ne venant jamais seule, il reste nécessaire avant tout choix de tonalité de s'imprégner de l'ambiance existante alentour (chaude, grisée, contrastée...) afin que la construction, à intégrer dans l'ostentation ou la discrétion, participe de l'unité de l'ensemble.

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

II - Les Menuiseries

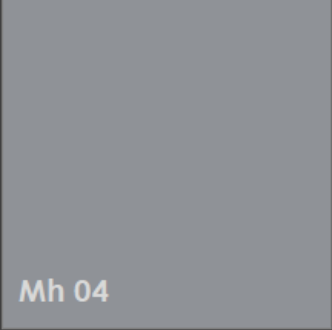
1 / 4

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

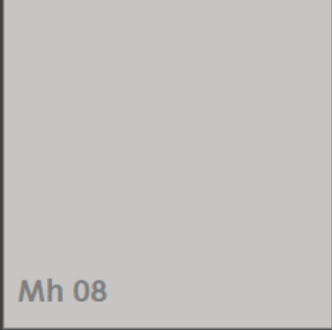
Mh 01	7502-R
Mh 02	6030-R
Mh 03	3560-Y90R
Mh 04	4005-R80B
Mh 05	7010-R90B
Mh 06	6020-R80B
Mh 07	2020- R90B
Mh 08	2000-N
Mh 09	5540-B
Mh 10	5020-B
Mh 11	3020-R90B
Mh 12	2010-B
Mh 13	7010-B70G
Mh 14	5030-G
Mh 15	4030-G30Y
Mh 16	3020-G20Y
Mh 17	7010-Y10R
Mh 18	5010-Y30R
Mh 19	3030-Y10R
Mh 20	1002-Y
Mh 21	8010-Y30R
Mh 22	6030-Y30R
Mh 23	5030-Y50R
Mh 24	3010-Y20R
Mh 25	7020-Y60R
Mh 26	7005-Y50R
Mh 27	5010-Y50R
Mh 28	4005-Y50R
Mh 29	8005-Y80R
Mh 30	7020-Y80R
Mh 31	5030-Y60R
Mh 32	4020-Y60R

II - Les Menuiseries


2 / 4




Mh 04




Mh 08



Mh 03




Mh 07




Mh 02



Mh 06



Mh 01



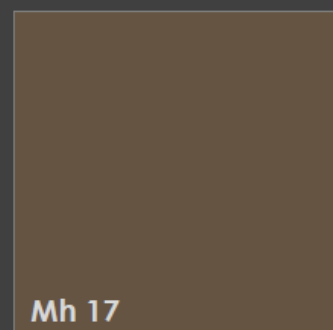
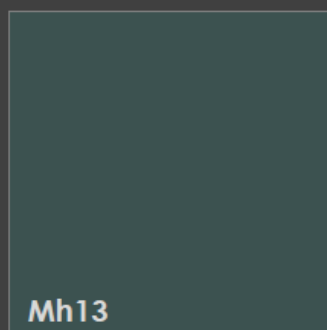
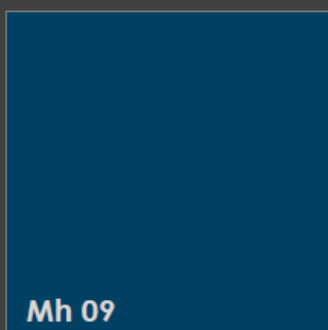
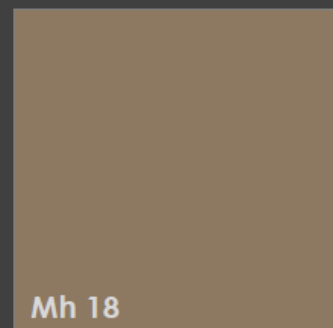
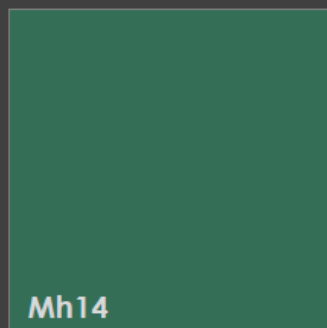
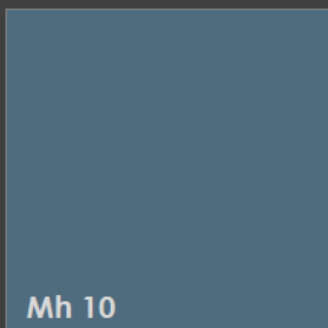
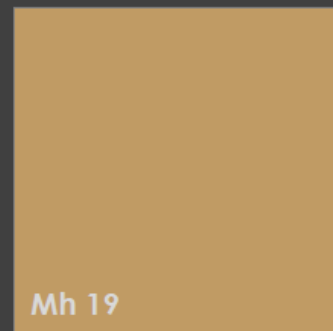
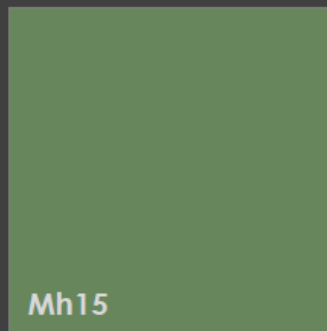
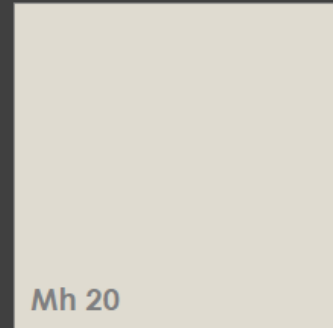
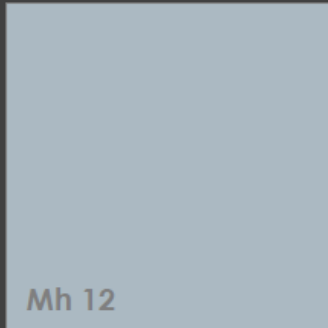
Mh 05

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

13

II - Les Menuiseries

3 / 4

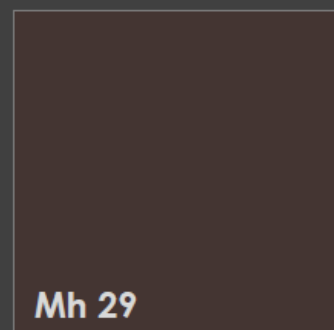
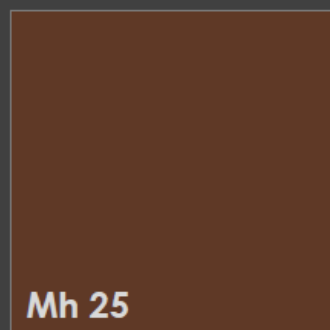
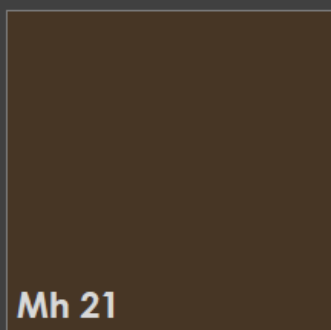
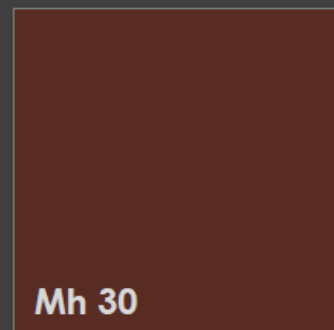
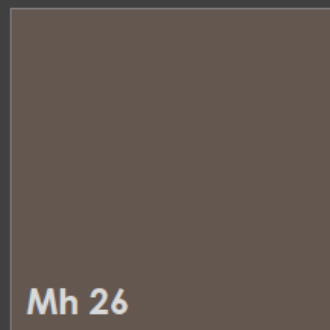
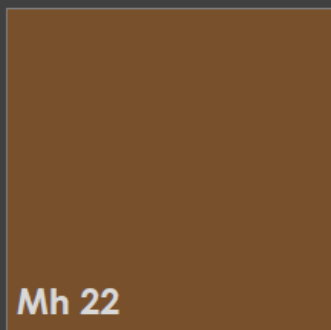
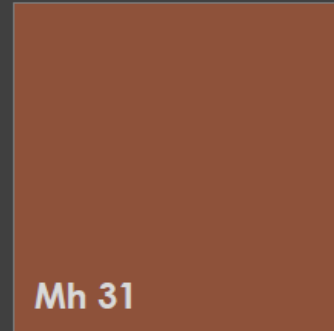
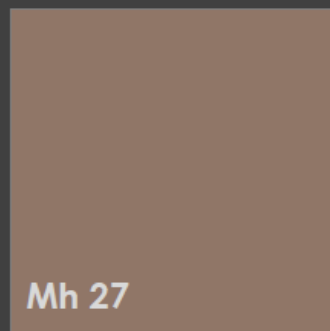
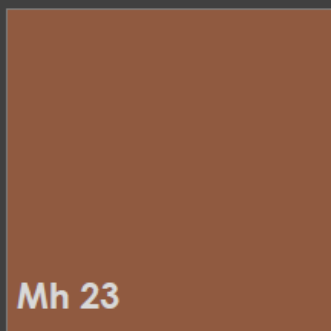
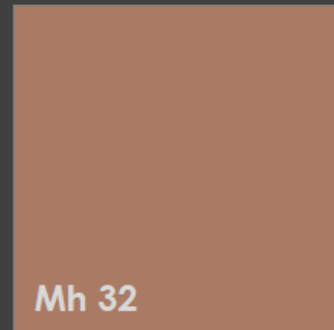
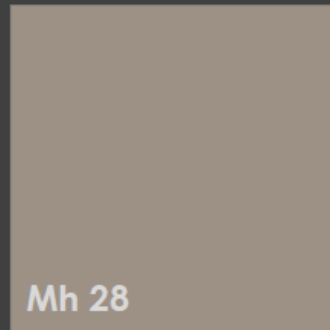


14

"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

II - Les Menuiseries

4 / 4



"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

15

II - Les Bardages

1 / 2

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

Bh 01 7010-Y10R
 Bh 02 5010-Y30R
 Bh 03 3030-Y10R
 Bh 04 1002-Y

Bh 05 8010-Y30R
 Bh 06 6030-Y30R
 Bh 07 5030-Y50R
 Bh 08 3010-Y20R

Bh 09 7020-Y60R
 Bh 10 7005-Y50R
 Bh 11 5010-Y50R
 Bh 12 4005-Y50R

Bh 13 8005-Y80R
 Bh 14 7020-Y80R
 Bh 15 5030-Y60R
 Bh 16 4020-Y60R



Bh 04



Bh 03



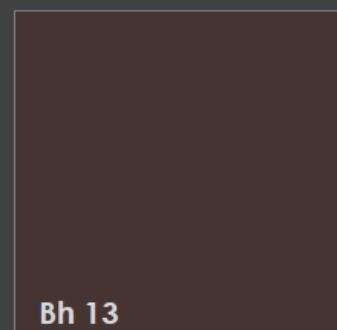
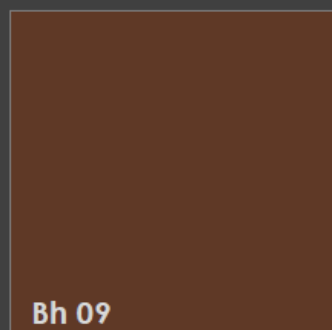
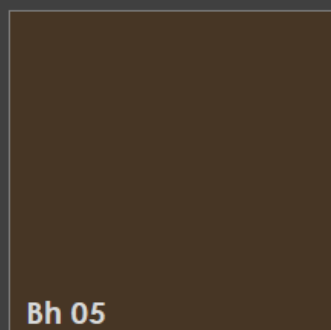
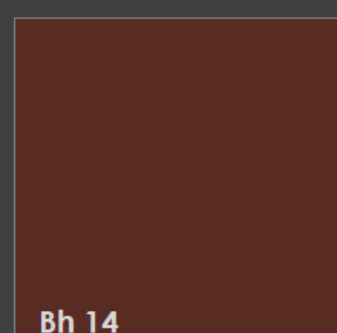
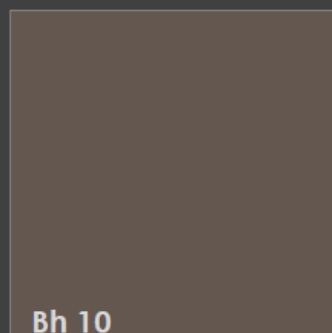
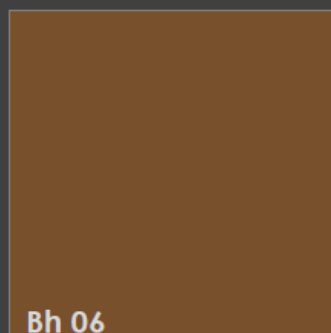
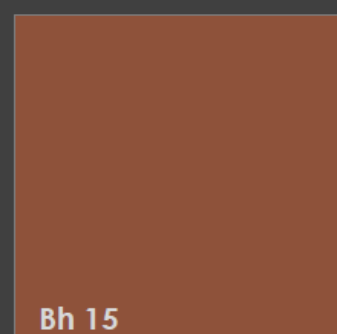
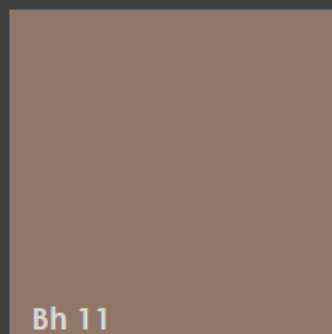
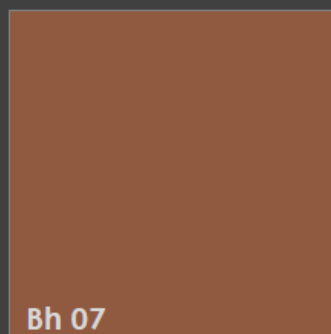
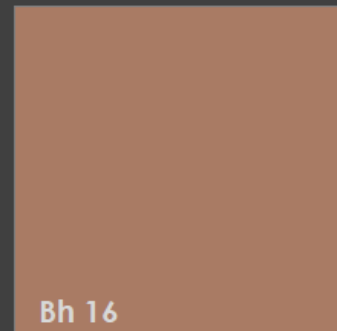
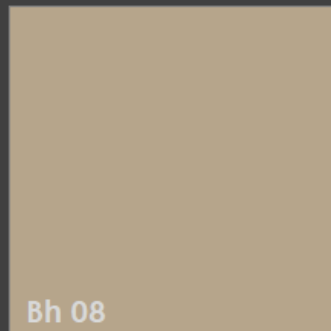
Bh 02



Bh 01

II - Les Bardages

1 / 2



"Nuancier applicable aux "périmètres de bâti patrimonial" tels que figurant au règlement graphique du PLU"

17

Prescriptions

ASPECT ET COULEURS DES FACADES

Les propositions architecturales doivent contribuer à une mise en valeur pertinente des quartiers dans lesquels les projets s'inscrivent. Cette mise en valeur peut se justifier par la prise en compte soit d'une part, de références architecturales présentes sur le territoire, sans verser vers le façadisme ou le mimétisme, soit d'autre part, par une recherche visant à favoriser l'introduction d'une plus grande diversité architecturale cohérente avec son environnement.

Les constructions nouvelles doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public; de même la couleur, en rapport avec l'ambiance existante doit contribuer à la pérennisation d'une unité au sein du quartier.

LES FACADES ENDUITES

Les teintes des façades seront claires et subtilement teintées: pastel (couleur + blanc) ou gris coloré (couleur + gris clair ou moyen).

Les couleurs chaudes sont à préférer aux couleurs froides et doivent graviter majoritairement autour de la famille des jaunes: blanc cassé chaud, ocre, ocre jaune, jaune clair, orangé, ocre rose.

Les tons froids doivent être modérés, plutôt clairs ou grisés mais restent à éviter

Les tons vifs ou fort saturés, susceptibles de générer un contraste important dans le paysage et menacer l'harmonie avec les constructions avoisinantes sont interdits
Le blanc cru (pur) est interdit. Les tons foncés sont interdits

LES FACADES BOIS

Pour l'habillage bois, toutes les teintes issues de la famille des tonalités des bois naturels sont autorisées. Toute autre couleur est à éviter.

L'aspect architectural tiendra compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées, dans la volonté de prolongement de "séquences d'architecture" homogènes afin que le bâtiment s'intègre au mieux à la culture, l'architecture, la forme urbaine et le paysage local.

LES OUVERTURES

Les tonalités dérivées du bois (du brun au beige du bois non traité) sont conseillées.

Les couleurs autres (vert, bleu, rouge) seront plutôt foncées, sur de petites surfaces et dans un accord nuancé avec celle du fond de façade (couleur des volets issue de celle de la façade. Exemple : framboise sur rose pâle, marron sur jaune...) Le blanc cru (pur) est interdit

Pour les ouvertures en bois comme en PVC, la teinte doit rester en harmonie entre portes et volets, avec le bardage selon les cas et le caractère de la construction

Exemples de coloration en " Ton sur Ton "

Déclinée en valeur et en saturation, (du clair au foncé et de la couleur pure au gris), une même couleur décomposée en plusieurs teintes peut servir l'ensemble d'une construction.

Sont ici présentés des exemples de coloration, dans la nuance, d'une habitation pour laquelle toiture, fond de façade et menuiseries sont choisis autour d'une même couleur (jaune, rose, beige - marron et bleu, vert, ocre).

Une coloration en camaïeu atténué le contraste clair/obscur généré par une façade très claire associée à des volets foncés, adoucit l'aspect de la construction et concourt à son intégration discrète dans le paysage.

Les constructions récentes



Les constructions anciennes



Le choix des Couleurs

Quelles que soient la nature, l'échelle et la fonction d'un édifice pour lequel le choix des matériaux et couleurs est à définir, une prise en considération du caractère du paysage ainsi que des constructions environnantes s'impose.

Un édifice fait partie d'un contexte. Il est toujours nécessaire de tenir compte des couleurs et des matériaux dominants du paysage, afin que le choix des tonalités de l'édifice à traiter soit cohérent avec le milieu, même si les teintes choisies sont contrastantes.

Suite à la prise en considération des éléments dominants environnementaux, l'édifice lui-même est abordé en commençant toujours par la palette générale et la couleur de la surface apparente prédominante qui se trouve souvent être la toiture, choisie au regard des toitures alentour. En relation avec la teinte du toit est alors déterminée la couleur de la façade. Sont enfin appréhendées dans la palette ponctuelle, les menuiseries et autres éléments de détail de la construction.

A ce stade, toute latitude est permise d'harmoniser les couleurs de l'édifice dans une ambiance "ton sur ton" (volets bruns sur façade jaune) ou au contraire dans des accords de couleurs plus contrastés.

Influencé par les préférences personnelles et la nécessité du respect de l'environnement existant, le choix de la coloration d'une construction doit s'appréhender élément par élément dans un processus allant du général au particulier:

- **Prise en compte de l'environnement naturel**

- **Prise en compte des teintes des édifices voisins**

- **Choix de la couleur de toiture**

- **Choix de la couleur de façade**

- **Choix de la couleur des menuiseries**

- **Choix de la couleur du bardage et / ou des autres différents éléments architectoniques inhérents à la construction (retour de toit, balcons...)**

Suggestions d'accords de coloration

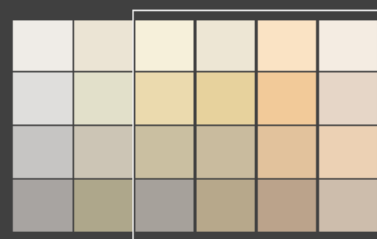
TOITURES / FAÇADES



TOITURES
couleurs chaudes

PLUTÔT AVEC

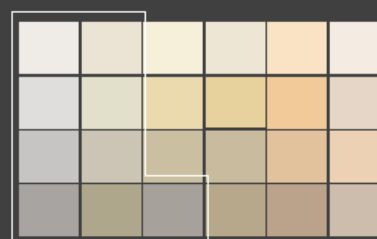
FAÇADES
couleurs chaudes



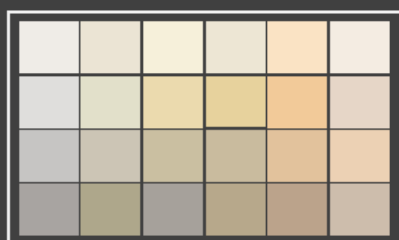
TOITURES
couleurs grisées

PLUTÔT AVEC

FAÇADES
couleurs froides et grisées



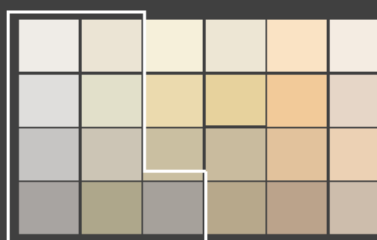
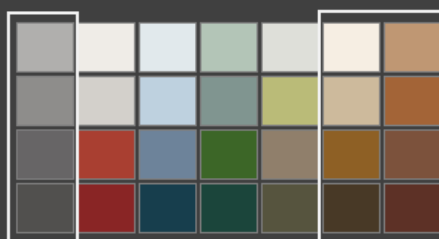
FAÇADES / MENUISERIES



FAÇADES • toutes couleurs

PLUTÔT AVEC

MENUISERIES • teintes du bois
(préférentiellement) + gris



FAÇADES • couleurs grisées (enduits)

PLUTÔT AVEC

MENUISERIES • couleurs "affirmées"
(historiques)



Décider la couleur, déduire la coloration

C'est d'abord l'observation du paysage, puis le recensement et l'analyse des données dominantes des constructions qui permettent de saisir l'identité colorée d'un secteur et par la suite conditionnent la mise au point de gammes de teintes en adéquation avec les problématiques et la spécificité des lieux.

Toutefois, la nécessité de tenir compte de l'existant s'impose et à partir des palettes adaptées au contexte, dans une approche rationnelle de l'application de la couleur à l'architecture, plusieurs orientations pertinentes à suivre



LES PARTI-PRIS DE COLORATION :

LE MIMÉTISME

Reprenant les teintes de l'environnement immédiat, la construction se fond dans le décor. En ton sur ton, elle s'intègre subtilement à la gamme existante.

LA COMPLÉMENTARITÉ

La construction s'affirmant dans des couleurs proches de celles des bâtiments alentour vient compléter et enrichir l'ambiance existante (camaïeu).

LE JEU DE CONTRASTE

Mise en valeur par des teintes contrastant avec l'ambiance colorée existante, mais complémentaires à la palette actuelle, la construction apporte une nouvelle dimension à l'ensemble.

LA NEUTRALITÉ

Dans des tons grisés (gris colorés), neutres dans un environnement coloré, la construction s'intègre discrètement, générant confort visuel, calme et humilité à l'ensemble.

Le style, le caractère, la morphologie, l'orientation, la situation, (donc la perception et l'impact visuel) de la construction dans le paysage, restent des paramètres à considérer afin de déduire la juste orientation à adopter au moment de la coloration.

commune
COULEUR



22

sophie garcia
coloriste

+ 33(6) 23.90.0275 · yello@sophiegarciacoloriste.com

Image Factory · Les Papeteries · 3 Esplanade Augustin Aussédot · Cran-Gevrier · 74960 Anney