



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE BONNE

3.1 - RÈGLEMENT

*Dossier pour notification, cas par
cas et mise à disposition du public
30/06/2025*

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA ET SECTEURS UAH1, UAH2 ET UAH3 / SECTEURS UAB1, UAB2	9
ZONE UB ET SECTEUR UB1	21
ZONE UC ET SECTEURS UC1, UC2, UC3	32
ZONE UE	44
ZONE UXZ	49
ZONE UXA	56
ZONE UXC	64
ZONE UZ	71
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	75
ZONE 1AU	76
ZONE 2AU	79
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
ZONE A ET SECTEURS AC / AM	84
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	97
ZONE N ET SECTEURS NS, NP, NE, NH, NX	98
TITRE VI - ANNEXES	110
ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS DE MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS	111
ANNEXE 2 : PALETTE VÉGÉTALE	112
ANNEXE 3 : JACOBINES	117
ANNEXE 4 : TUILES	118
ANNEXE 5 : LEXIQUE	119
ANNEXE 6 : NUANCIER	123

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de BONNE

II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentirement à la pièce « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique

II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de cinq ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

II.4 DEMOLITION

Elle est soumise a permis de démolir sur tout le territoire communal par délibération.

II.5 CLOTURE

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal par délibération.

II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

II.7 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 11 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 10 du règlement de chaque zone.

II.8 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

II.9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.10. DÉROGATION VOLUMÉTRIE

Il pourra notamment être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

II.10 SECURITE DES ACCES

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

II.11 GESTION DES RISQUES

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

Le plan de Prévention des Risques est à respecter.

II.12 PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et **les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée

II.13 STATIONNEMENT

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Les places sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas de non respect des dispositions énoncées à l'article 12, il pourra être fait application des dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière des constructeurs, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone Ua et secteurs Uah1, Uah2 et Uah3 / secteurs Uab1, Uab2

Zone Ua : : Pôle urbain principal

- **secteurs Uah1, Uah2 et Uah3** : sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,
- **secteurs Uab1, Uab2** : Densification douce de Haute Bonne

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts
- Les commerces en sous-secteur Uah1
- L'artisanat en sous-secteur Uah1

Sont notamment interdits les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

Dans le secteur Uah1, hormis les annexes, les constructions nouvelles sont interdites.

La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

- L'artisanat et les commerces s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher en Ua et en Uah3. Les extensions en cumulé des commerces existants sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
- L'artisanat et les commerces s'ils font moins de 70 m² de surface de plancher en Uah2. Les extensions en cumulé des commerces existants sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
- Les bureaux s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher. Les extensions en cumulé des bureaux existants sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
- Pour les activités autorisées : dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces dernières devront prendre toutes les mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

Afin de favoriser la mixité urbaine et dans le secteur linéaire défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments à usage d'habitation sont admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de service ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.
 - Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.
 - Le changement d'usage ou de destination est interdit.
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.
 - Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux dispositions spécifiques si elles existent.
 - La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
 - De plus, les murs et murets repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et maintenus en bon état. Il sera admis un percement de 3 mètres de large par tènement pour créer un accès si aucun accès n'existe à la parcelle.

ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs

historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,

SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne

- Dans les quartiers d'intérêt historique retenus au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits les toitures terrasses et/ou bioclimatiques, ainsi que les dispositifs extérieurs et/ou visibles liés aux énergies renouvelables.

ARTICLE UA 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

ACCES

En cas de réalisation de commerces, de bureaux et d'établissements artisanaux, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement seront réalisés à l'intérieur des lots ou des espaces communs prévus à cet effet.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m. La pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE :

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

Eaux USEES :

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

Eaux PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs

historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,

SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

TELEDIFFUSION :

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher, une parabole collective sera exigée et sera dissimulée par tout moyen adapté.

ORDURES MENAGERES :

Ramassage:

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Stockage:

~~Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

ARTICLE UA 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 3 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907.

Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

ARTICLE UA 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

La construction en limite séparatrice latérale est autorisée sous conditions :

- Soit une construction principale est déjà implantée en limite séparatrice du côté de l'implantation en limite projetée,
- Soit la parcelle voisine du côté de l'implantation en limite projetée est non construite,
- Soit un permis groupé est projeté entre des tènements contigus.

Les constructions annexes¹ du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

Dans les secteurs Uab1 et Uab2, sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux bâtiments principaux ne pourra pas être inférieure à 8 mètres.

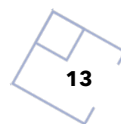
Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

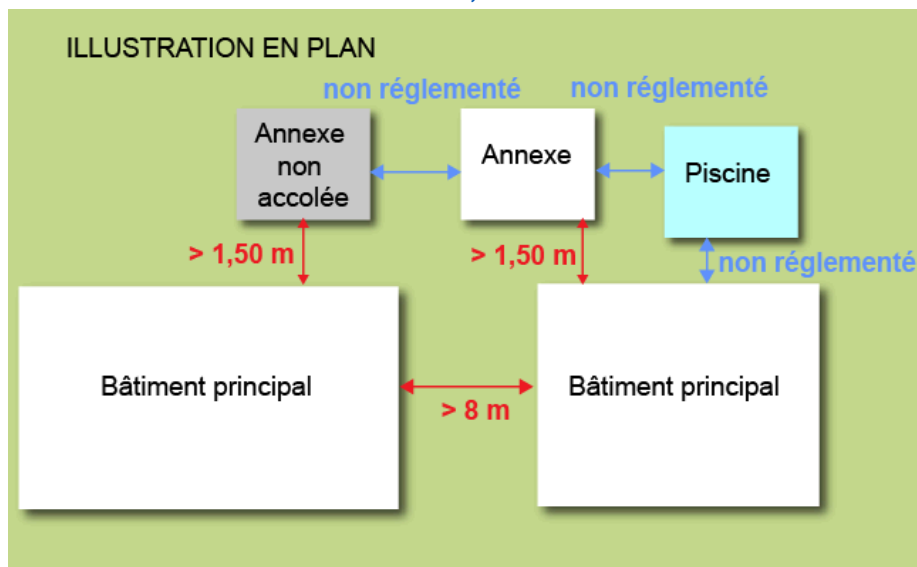
- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

¹ le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante ;



ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,
SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne



ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Zone Ua et secteurs Uah1 / Uah2 / Uah3 : Non réglementé.

Secteurs Uab1 et Uab2 : l'emprise au sol est limitée à 20% du tènement.

ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et dans les orientations d'aménagement, si elles existent, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- En zone Ua :
 - 12 m (à titre indicatif: R+2+C) si toiture à pans.
 - 10 m si toiture terrasse végétalisée
- En sous-secteurs Uah1, Uah2 et Uah3 : 9 m (à titre indicatif: R+1+C)
- En secteur Uab1 : 9 m (à titre indicatif: R+1+C)
- En secteur Uab2 : 7 m (à titre indicatif: R+C)

Cette hauteur peut être majorée de 2,50 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs

historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,

SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne

11.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments patrimoniaux repérés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

Les caissons de volet roulant extérieurs sont interdits.

En secteur Uah1, Uah2 et Uah3, la réhabilitation des bâtiments existants doit respecter l'harmonie architecturale bâtie.

11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder ~~12%~~ 15%.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

Les constructions implantées en limites séparatrices latérales doivent respecter une unité architecturale des façades et des toitures.

11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teintes:

La coloration des façades et les éléments de superstructure tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade,

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

- En sous-secteur Uah1, les façades principales sur le domaine public devront être conservées à l'identique.

Aspects :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Composition :

Les constructions en madrier et en rondins sont interdites.

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les murs borgnes sont interdits pour les façades donnant le long de l'avenue du Léman, de l'avenue du Fer à Cheval, de l'avenue du Faucigny et dans la rue du Pied d'Aye.

11.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Typologies

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites dans les secteurs Uah1, Uah2 et Uah3 ainsi que pour les constructions patrimoniales, repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Composition :

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture :

ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs

historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,

SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiane)

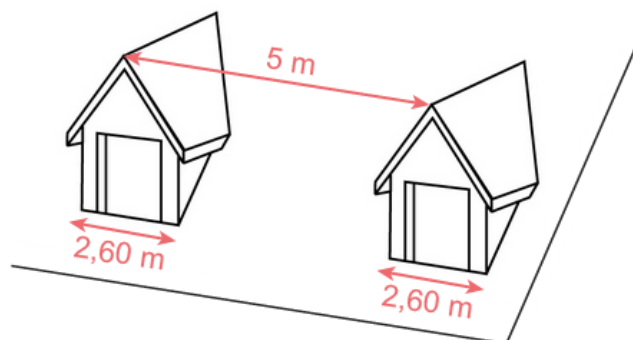


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

Aspects :

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales” sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

De plus, dans les secteurs Uah1, Uah2, Uah3 et dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit et ne doivent pas créer de surépaisseur excessive (la surépaisseur ne devra pas excéder 10 cm).

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés, sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

11.6- PUBLICITE:

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

11.7- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

Composition :

ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs

historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,

SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

Les murs et murets repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et maintenus en bon état. Il sera admis un percement de 3 mètres de large par tènement pour créer un accès s'il n'existe aucun accès à la parcelle.

ARTICLE UA 12 - LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos qui doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, se référer aux dispositions complémentaires contenues dans les orientations d'aménagement si elles existent.

HABITAT NEUF	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher. A minima il est demandé avec un minimum de 2 places par logement. dont Un minimum de 50% des places doit être couvert et en sous-sol. Toutefois dans les secteurs de présomption archéologique, les stationnements en sous-sol sont interdits.</p> <p>En cas d'opérations de plus de 800m² de surface de plancher ou/et de plus de 8 logements, au moins la moitié des stationnements en sous-sols ne doivent pas être clos.</p>
Sauf indications contraires signalées par le PPR, pour toute opération supérieure ou égale 250 m2 de surface de plancher	<p>50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")</p> <p>Les places dédiées aux visiteurs doivent être identifiées et accessibles depuis le domaine public.</p>
HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par habitation.</p> <p>Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.</p>

ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs
historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,
SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne

pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher	50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")
EQUIPEMENT	
Établissement d'enseignement du 1er degré.	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.
Établissement d'enseignement du 2nd degré.	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.
Autre équipement	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération

ACTIVITES	
Bureau -service :	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher .
Commerce - artisanat de service:	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : Inférieur à 150 m ² de surface de plancher : 2 places. Supérieur à 150 m ² de surface de plancher : 1 place par 40 m ² de surface de plancher
Hôtel et résidence Restaurant	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement pour 10 m ² de restaurant (en tenant compte de la surface globale du restaurant)

Pour les deux-roues / modes doux :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 2 m² par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

ARTICLE UA 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher (lotissement ou opération collective), 15% du tènement minimum est affecté à un espace vert, d'un seul tenant, à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, présenter une fonction réelle pour les futurs habitants et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs

historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,

SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne

30% minimum de la parcelle doit rester perméable à l'eau de pluie

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Zone Ub et Secteur Ub1

Zone Ub : Confortement du centre urbain / secteur de transition entre l'urbain et l'habitat résidentiel pavillonnaire

- **Secteur Ub1** : Confortement du centre urbain / secteur de mixité fonctionnelle

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les commerces en secteur Ub.

Sont notamment interdits les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

- Les bureaux s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher (y compris les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU)
- Les commerces en sous-secteur Ub1 s'ils font moins de 150 m².
- Les extensions de moins de 150 m² de surface de plancher des commerces et locaux commerciaux et artisanaux préexistants.
- Pour les activités autorisées : dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces dernières devront prendre toutes les mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.
- Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentirement aux dispositions spécifiques si elles existent.
- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE UB 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

En cas de réalisation de bureaux et d'établissements artisanaux, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement seront réalisés à l'intérieur des lots ou des espaces communs prévus à cet effet.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles

ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

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

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

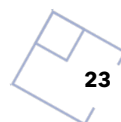
ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

TELEDIFFUSION :

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher, une parabole collective sera exigée et sera dissimulée par tout moyen adapté.



ORDURES MENAGERES :

Ramassage:

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Stockage:

~~Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

ARTICLE UB 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et 3 m des voies privées ouvertes au public, réalisées à l'intérieur de la zone. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes² du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement,

² le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle. Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond

et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

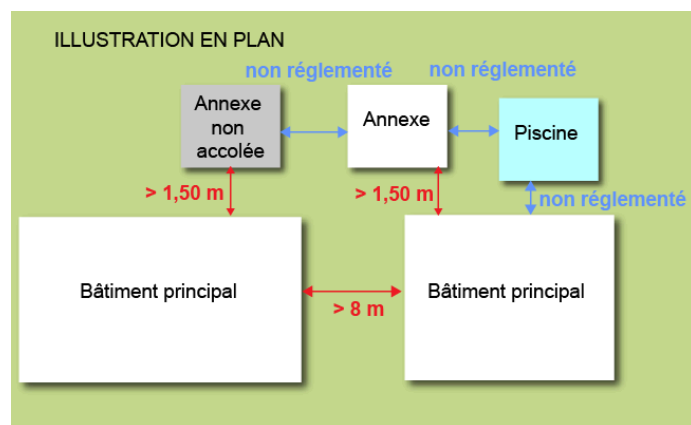
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sauf indication contraire indiquée au plan, et les orientations d'aménagement si elles existent, une distance minimum de 8 m doit être respectée entre deux bâtiments principaux non contigus.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le CES est limité à 0,23.

Le CES ne s'applique pas aux stationnements aériens

ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication mentionnée au plan et dans les orientations d'aménagement, si elles existent, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans
- 7 m si toiture terrasse végétalisée

simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante.

Cette hauteur peut être majorée de 2,50 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE UB 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teintes:

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Aspects :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Composition:

Les constructions en madrier et en rondins sont interdites, sauf pour les annexes.

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les murs borgnes sont interdits pour les façades donnant le long de l'avenue du Léman, de l'avenue du Fer à Cheval, de l'avenue du Faucigny et dans la rue du Pied d'Aye.

11.5- TOITURES,-ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Typologies

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Composition:

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiante)

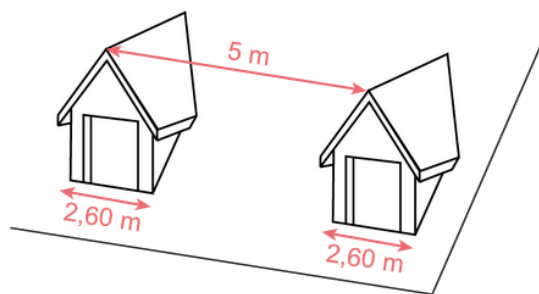


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

Aspects

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales” sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés, sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

11.6- PUBLICITE:

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

11.7- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

ARTICLE Ub 12 - LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, qui doit être prévue avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, se référer aux dispositions complémentaires contenues dans les orientations d'aménagement si elles existent.

HABITAT NEUF	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.</p> <p>En cas d'opérations de plus de 800m² de surface de plancher ou/et de plus de 8 logements, au moins la moitié des stationnements en sous-sols ne doivent pas être clos.</p> <p>50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")</p> <p>Les places dédiées aux visiteurs doivent être identifiées et accessibles depuis le domaine public.</p>
HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par habitation.</p> <p>Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.</p>

pour toute opération supérieure ou égale à 250 m ² de surface de plancher	50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")
EQUIPEMENT Etablissement d'enseignement du 1er degré.	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.
Etablissement d'enseignement du 2nd degré.	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.
Autre équipement	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
ACTIVITES Bureau - service :	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher.
Artisanat de service :	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : Inférieur à 150 m ² de surface de plancher : 2 places. Supérieur à 150 m ² de surface de plancher : 1 place par 40 m ² de surface de plancher
Hôtel et résidence Restaurant	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement pour 10 m ² de restaurant (en tenant compte de la surface globale du restaurant)

Pour les deux-roues / modes doux :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 2 m² par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

ARTICLE UB 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher (lotissement ou opération collective), 15% du tènement minimum est affecté à un espace vert, d'un seul tenant, à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, présenter une

fonction réelle pour les futurs habitants et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

30% minimum de la parcelle doit rester perméable à l'eau de pluie

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants

Zone Uc et secteurs Uc1, Uc2, Uc3

Zone Uc : habitat résidentiel

et secteurs :

- **Uc1** : habitat pavillonnaire,
- **Uc2** : habitat intermédiaire,
- **Uc3** : habitat pavillonnaire + entrepôts

ARTICLE UC 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts (sauf Uc3 sous les conditions de l'article 2)
- Les commerces et l'artisanat de détail
- L'hébergement hôtelier.

Sont notamment interdits les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

ARTICLE UC 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

- les bureaux s'ils font moins de 100 m² de surface de plancher (y compris les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU)
- Les extensions de 50% d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol des commerces préexistants,
- les entrepôts en U_{c3} s'ils font moins de 300 m² de surface de plancher, et l'extension de ces entrepôts, en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher.
- en U_{c1} et U_{c2}, l'extension, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale, et en une seule fois, des entrepôts existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU.
- Pour les activités autorisées : dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces dernières devront prendre toutes les mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.
- Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentirement aux dispositions spécifiques si elles existent.
- Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.
- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.

DANS LES SECTEURS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CODE DE L'URBANISME POUR LA PROTECTION DES TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE :

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion liés aux éléments paysagers et cultivés identifiés par la trame.

ARTICLE UC 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

En cas de réalisation de bureaux et d'établissements artisanaux, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement seront réalisées à l'intérieur des lots ou des espaces communs prévus à cet effet.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En cas de non-possibilité de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur pourra être accepté conformément aux annexes sanitaires du PLU et sous réserves de l'avis du SPANC. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales, est interdite. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes aux règlements des services de l'assainissement collectif et non collectif

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

TELEDIFFUSION :

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher, une parabole collective sera exigée et dissimulée par tout moyen adapté.

ORDURES MENAGERES :

Ramassage:

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de l'aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Stockage:

~~Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

ARTICLE UC 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION

Sauf indication contraire mentionnée au plan et les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et 3 m des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan et les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

ARTICLE UC 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes³ du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'appliquant aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sauf indication contraire indiquée au plan, et les orientations d'aménagement si elles existent, une distance minimum de 8 m doit être respectée entre deux bâtiments principaux non contigus.

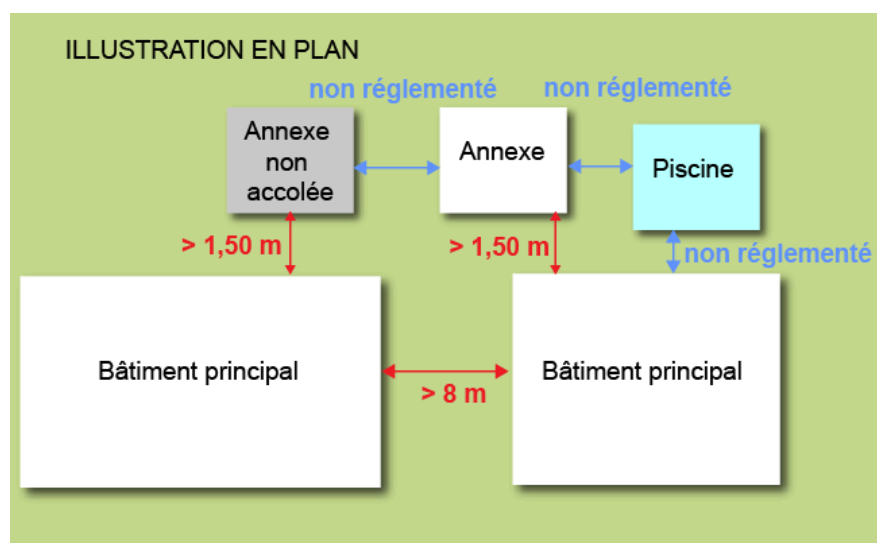
Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

³ le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante



ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Uc1 et Uc3 : Le CES est limité à 0,15.

Uc2 : Le CES est limité à 0,20.

Dans les secteurs Uc2 et Uc3, le CES ne s'applique pas aux stationnements aériens

ARTICLE UC 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication contraire mentionnée au plan et dans les orientations d'aménagement, si elles existent, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans.
- 7 m si toiture terrasse végétalisée
- secteur Uc1 : 6 m si toiture terrasse végétalisée

Cette hauteur peut être majorée de 2,50 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE UC 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1- RESTAURATION DES BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teintes:

La coloration des façades et des éléments de superstructures, tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade,

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Aspects :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Composition:

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les murs borgnes sont interdits pour les façades donnant le long de l'avenue du Léman, de l'avenue du Fer à Cheval, de l'avenue du Faucigny et dans la rue du Pied d'Aye.

11.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Typologies

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Composition:

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiante)

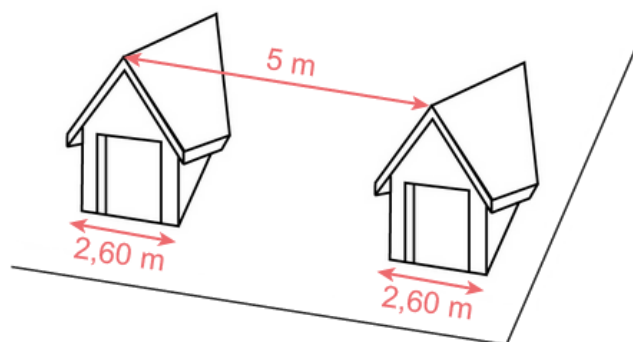


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

Aspects

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales” sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

11.6- PUBLICITE:

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

11.7- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

ARTICLE UC 12 - LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, qui doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

<p>HABITAT NEUF</p> <p>Sauf indications contraires signalées par le PPR, pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher . A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.</p> <p>En cas d'opérations de plus de 800m² de surface de plancher ou/et de plus de 8 logements, au moins la moitié des stationnements en sous-sols ne doivent pas être clos.</p> <p>50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs").</p> <p>Les places dédiées aux visiteurs doivent être identifiées et accessibles depuis le domaine public.</p>
<p>HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION</p> <p>pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement.</p> <p>Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.</p> <p>50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs").</p>
<p>EQUIPEMENT</p> <p>Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré.</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>2 places par classe.</p>
<p>Etablissement d'enseignement du 2nd degré.</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>2 places par classe.</p>
<p>Autre équipement</p>	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>

ACTIVITES Bureau - service :	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher.
Artisanat de service:	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : Inférieur à 150 m ² de surface de plancher : 2 places. Supérieur à 150 m ² de surface de plancher : 1 place par 40 m ² de surface de plancher

Pour les deux-roues / modes doux :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 2 m² par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

ARTICLE UC 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher (lotissement ou opération collective), 15% du tènement minimum est affecté à un espace vert, d'un seul tenant, à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, présenter une fonction réelle pour les futurs habitants et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

30% minimum de la parcelle doit rester perméable à l'eau de pluie.

ARTICLE UC 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants

Zone Ue

Zone Ue : équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les habitations,
- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux.

Sont notamment interdits les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

Les constructions et installations uniquement si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, dans les futures opérations la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

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

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

ORDURES MENAGERES :

Ramassage:

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de l'aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Stockage:

~~Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

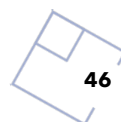
ARTICLE UE 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des emprises publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone.



ARTICLE UE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction principale au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

~~Les constructions annexes* au bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.~~

L'implantation des annexes est libre.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

**le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

EQUIPEMENTS

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux

	besoins de l'opération.
ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE.	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.
ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 2ND DEGRE.	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.

ARTICLE UE 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

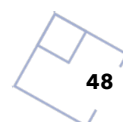
ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants



Zone Uxz

Zone Uxz : activités économiques (ZAE)

CARACTÈRE DU SOUS SECTEUR UXZ

La zone Uxz correspond au secteur destiné à recevoir des constructions et installations qui regrouperont les activités du PARC DE LA MENOGE.

ARTICLE UXZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation (sauf celles décrites en Uxz 2)

De plus, sont notamment interdits les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, hors dispositions définies à l'article Uxz2.
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

ARTICLE UXZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1-1- Sont notamment autorisés :

Les équipements d'infrastructures (dessertes, cheminements, espaces verts, parkings publics, réseaux divers...) et tout ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Les équipements de superstructures d'intérêt général (transformateurs, abris bus, enseignes, panneaux directionnels...).

Les constructions à usage de bureaux, d'activités

Les commerces et services.

1-2- Sont autorisés sous conditions :

Les installations à caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, hôtelier ou para hôtelier, soumises ou non à déclaration ou autorisations, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Les entrepôts sont autorisés : sous réserve d'être indispensables aux activités réalisées sur le secteur et qu'ils soient intégrés au bâtiment principal et les dépôts de matériaux non couverts, liés aux activités autorisées sont admis sur une largeur de 20m à compter de la limite d'emprise de la RD903, et sur une longueur égale au bâtiment construit au droit de celui-ci.

Les constructions à usage d'habitation affectées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la maintenance ou le gardiennage des installations existantes ou créées. Elles seront intégrées au bâtiment abritant l'activité principale et ne pourront dépasser une surface de plancher de 90 m².

ARTICLE UXZ 3 - ACCÈS ET VOIRIES

1 : Les constructions seront desservies exclusivement à partir des voies internes de la ZAE.

2 : En l'absence d'indication au plan, chaque lot disposera d'au moins un accès véhicule d'une largeur minimum de 4 mètres et maximum de 7 mètres suivant les usages qu'il supporte et les opérations qu'il doit desservir.

3 : La réalisation des accès respectera les écoulements des eaux de la voie publique.

4 : Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement seront réalisés à l'intérieur des lots.

5 : Les accès et la voirie présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

6 : Les parkings pour véhicules légers peuvent être réalisés le long des voies.

7 : Les voies privées se terminant en impasse sont aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

ARTICLE UXZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisation enterrées de caractéristiques suffisantes, aux réseaux publics d'assainissement, d'eau, d'énergie électrique, de réseaux câblés, de téléphone, réalisés sur la zone.

Les conditions de branchement et de réalisation des réseaux à l'intérieur des lots doivent recevoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires concernés.

1 - Eaux pluviales :

les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur sans stagnation. Les eaux pluviales anormalement chargées du fait des activités de l'établissement devront faire l'objet d'un traitement préalable avant rejet.

2 - Assainissement :

les branchements et réseaux intérieurs d'assainissement seront adaptés au système séparatif retenu dans la zone, et comporteront un regard visitable permettant, pour chaque type d'effluent rejeté, un prélèvement pour contrôle. L'évacuation des eaux usées industrielles ou artisanales dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

ARTICLE UXZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UXZ 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

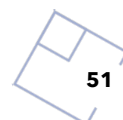
En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées avec un recul minimum de :
25 m par rapport à l'axe de la RD 903 et de la RD 907,
3 m des limites d'emprise des voies publiques réalisées à l'intérieur de la ZAE,
10 m du milieu de l'axe du ruisseau de CHAMAGNOU.

Les marges de reculement ainsi dégagées peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement. Ces marges seront mesurées au droit du mur de la construction.

ARTICLE UXZ 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATRICES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives sous réserve d'une unité architecturale des façades, des toitures et des bandeaux qui recevront les enseignes,



- soit en retrait avec un recul de H/2-L avec un minimum de 4 m pour les façades en pignons aveugles et de 6 m minimum pour les façades comportant des baies assurant l'éclairage des pièces de travail.
- Les annexes seront intégrées au bâtiment principal sauf pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UXZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (H/2) avec un minimum de 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus. Lorsque les hauteurs des bâtiments sont différentes, c'est la hauteur du plus haut des bâtiments considérés, qui servira au calcul de cette distance.

ARTICLE UXZ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UXZ10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des volumes bâtis ne devra pas excéder 13 m en tout point du bâtiment mesuré par rapport au terrain naturel d'origine.

La hauteur peut être portée à 15 m au faîtage pour les hôtels et résidences hôtelières.

Seules les installations techniques, telles que cheminées, ventilations, chaufferies, circulations verticales, tours d'essais, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE UXZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR.

1 - GENERALITES

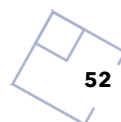
Les constructions devront respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux pour répondre au souci de qualité souhaitée. Une attention particulière sera portée à l'unité architecturale entre les secteurs. Les notions d'échelle, de rythme, le traitement qualitatif des détails, l'intégration de l'élément végétal, présideront à l'élaboration du projet architectural.

2- OUVERTURES, OUVRAGES EN SAILLIES.

La forme et les dimensions, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade. Une attention particulière sera portée sur leur juxtaposition créant un rythme architectural en accord avec l'ensemble voulu dans la ZAE.

3- FAÇADES - MATERIAUX - ASPECTS

Pour le traitement des façades, les horizontales seront privilégiées. Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques, parpaings, etc...). Les bétons et la brique pleine, utilisés en façade extérieure, peuvent rester bruts lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité des matériaux qui la constituent correspond à cet emploi.



De plus, le long de l'Avenue du Léman, de la Route de la Ripaille et de chez Montagnon, les façades aveugles sont interdites et les façades présentant un linéaire de plus de 20 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, éléments architectoniques etc...

4- TOITURES.

Les toitures seront traitées en terrasses de couleur sombre (noir exclu), sauf pour des activités justifiant des contraintes techniques particulières.

Les toitures en verre, à 1 ou 2 pans, seront autorisées si elles sont utilisées pour des activités nécessitant leur usage.

Les lanterneaux et les diverses excroissances techniques d'une hauteur maximum de 3m seront traités dans la même gamme de couleur que les façades.

5- COULEURS.

La polychromie des façades sera étudiée et devra faire partie du dossier du permis de construire.

6- PUBLICITE.

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune. Toutes publicités, enseignes lumineuses, accrochées ou non aux bâtiments seront traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Aucun élément, ni enseigne ne pourra être installé dans les marges de reculement (alignement et limites séparatives), seuls les panneaux bas d'une hauteur maximum de 1,5 m indiquant la raison sociale de l'entreprise ou la signalisation propre à l'établissement pourront être implantés dans lesdites zones, dans l'attente d'un plan signalétique réalisé par la commune.

7- CLOTURES.

Au cas où des clôtures s'avèreraient indispensables au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, elles ne pourront excéder 1,6 m en limites séparatrices et ne dépasseront pas 2 m le long des voies pour des raisons de sécurité.

Les murets sont interdits.

Les clôtures seront à maille rectangulaire transparentes et seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Pour les ouvrages techniques et de stockage qui ne pourront être intégrés au bâtiment principal, les clôtures seront doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE UXZ 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et toutes opérations de chargement et de déchargement doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement seront situées à l'intérieur des parcelles et les garages et parcs de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

Il sera réalisé :

Pour les constructions à usage commercial, de bureaux, services, établissements industriels ou artisanaux :

Une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher .

Pour les constructions à usage hôtelier, les résidences et les restaurants :

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de restaurant.

Pour les équipements publics :

Une place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

ARTICLE UXZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans un souci de qualité globale, le parc d'activités sera structuré par des trames végétales et une ligne paysagère, sous forme de bosquets et d'arbustes, sera conservée le long du ruisseau de CHAMAGNOU et de la MENOGE.

L'esprit de marquage des grands axes par des plantations d'alignement et des bosquets se retrouvera dans l'aménagement des parcelles.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de stationnement et de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées avec un minimum de 10 % de la surface de la parcelle d'un seul tenant.

En particulier, les marges de reculement, le long de la RD 907, même si elles sont destinées à du stationnement, devront, sous réserve des consignes de sécurité, réserver 30 % de la surface des marges de reculement qui seront engazonnées et plantées de buissons.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Les plantations nouvelles seront obligatoirement d'essences locales et les arbustes seront plantés en massifs compacts et homogènes. Tout projet tiendra compte des plantations existantes sur les fonds voisins pour en assurer la continuité.

Le plan du permis de construire contiendra le plan d'aménagement des espaces verts.

En outre, se référer aux dispositions complémentaires contenues dans les orientations d'aménagement si elles existent.

ARTICLE UXZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UXZ 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UXZ 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants

Zone Uxa

Zone Uxa : activités artisanales

ARTICLE UXa 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les habitations sauf celles autorisées dans l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les bureaux,
- L'industrie,
- Les commerces.

De plus, sont notamment interdits les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, hors dispositions définies à l'article Uxa2.
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

ARTICLE UXa 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

- L'artisanat et les entrepôts s'ils font moins de 1000 m² de surface de plancher
- Les habitations, dans la mesure où elles sont intégrées au bâtiment d'activité, et seulement si elles sont liées à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et dans la limite d'un logement par activité, et ce, pour un logement de 90 m² de surface de plancher maximum.

ARTICLE UXa 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

ACCES

Se référer aux dispositions générales.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

En tout état de cause, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

ARTICLE UXa 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

Les conditions de branchement et de réalisation des réseaux à l'intérieur des lots doivent recevoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires concernées.

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

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

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

ORDURES MENAGERES :

Ramassage :

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Stockage :

~~Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

ARTICLE UXa 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UXa 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des emprises publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent :

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

ARTICLE UXa 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes* du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

**le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante

ARTICLE UXa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UXa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 0,50.

ARTICLE UXa 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication contraire indiquée au plan et dans les orientations d'aménagement, si elles existent : La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE UXa 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

11.2- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

11.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teintes:

Les enseignes doivent être intégrées à la façade,

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Aspects

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

De plus, le long de l'Avenue du Léman, de la Route de la Ripaille et de chez Montagnon, les façades aveugles sont interdites et les façades présentant un linéaire de plus de 20 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, éléments architectoniques etc...

Composition :

Les constructions en madrier et en rondins sont interdites.

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

11.4- TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Typologies

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses ou faibles pentes : les toitures terrasses ou faibles pentes sont autorisées.

Composition :

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiane)

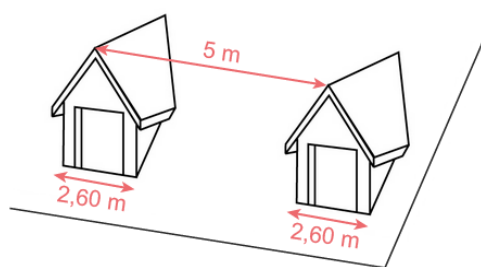


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserves qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

Aspects :

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile (mécanique plate) ou en ardoise. Les tuiles de type „provençales” sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

11.5- PUBLICITE:

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

11.6- CLOTURES, HAIES DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

ARTICLE UXa 12 - LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, qui doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

HABITAT	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.
EQUIPEMENT Autre équipement	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

<p>ACTIVITES</p> <p>Artisanat :</p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>Inférieur à 150 m² de surface de plancher : 2 places.</p> <p>Supérieur à 150 m² de surface de plancher : 1 place par 40 m² de surface de plancher</p>
---	--

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelle que soit sa destination : 1 local clos pour les vélos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

ARTICLE UXa 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UXa 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UXa 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UXa 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants

Zone Uxc

Zone Uxc : activités commerciales/artisanales

ARTICLE UXC 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les habitations sauf celles autorisées dans l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les bureaux sauf ceux autorisées dans l'article 2,
- L'industrie.

De plus, sont notamment interdits les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, hors dispositions définies à l'article Uxc2.
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

ARTICLE UXC 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

- Pour les activités autorisées : dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces dernières devront prendre toutes les mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les habitations, dans la mesure où elles sont intégrées au bâtiment d'activité, et seulement si elles sont liées à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et dans la limite d'un logement par activité, et ce, pour un logement de 90 m² de surface de plancher maximum.

ARTICLE UXC 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

ACCES

Se référer aux dispositions générales.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

En tout état de cause, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

ARTICLE UXC 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

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

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

ORDURES MENAGERES :

Ramassage :

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

ARTICLE UXC 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UXC 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des emprises publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.



ARTICLE UXC 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4m.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

ARTICLE UXC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UXC 9 - EMPRISE AU SOL

Les CES est limité à 0,60.

ARTICLE UXC 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE UXC 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

11.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teintes:

La polychromie des façades sera étudiée et devra faire partie du dossier du permis de construire.

Aspects

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Composition :

Les constructions en madrier et en rondins sont interdites.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade,

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les murs borgnes sont interdits pour les façades donnant le long de l'avenue du Léman, de l'avenue du Fer à Cheval, de l'avenue du Faucigny et dans la rue du Pied d'Aye.

De plus, le long de l'Avenue du Léman, de la Route de la Ripaille et de chez Montagnon, les façades aveugles sont interdites et les façades présentant un linéaire de plus de 20 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, éléments architectoniques etc...

11.3- TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

La teinte sera de couleur sombre (noir exclu), sauf pour des activités justifiant des contraintes techniques particulières.

Pentes :

Les toitures seront traitées en terrasses ou faible pente.

Matériaux :

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

11.4- PUBLICITE:

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

11.5- CLOTURES, HAIES DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

ARTICLE UXC 12 - LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

Nota : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

HABITAT DANS LE VOLUME DES ACTIVITES	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 3 places minimum.
EQUIPEMENT PUBLICS	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
ACTIVITES Commerces/artisanat/bureaux :	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : Inférieur à 150 m ² de surface de plancher : 2 places. Supérieur à 150 m ² de surface de plancher : 1 place par 50 m ² de surface de plancher

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelle que soit sa destination : 1 local clos pour les vélos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

ARTICLE UXC13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les arbustes seront plantés en massifs compacts et homogènes. Tout projet tiendra compte des plantations existantes sur les fonds voisins pour en assurer la continuité.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de stationnement et de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées avec un minimum de 10 % de la surface de la parcelle d'un seul tenant.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et

bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UXC 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UXC 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UXC 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants

Zone Uz

Zone Uz : infrastructure routière liée à la RD903

ARTICLE UZ 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations en dehors de celles liées à l'exploitation et à la gestion des infrastructures routières, selon les conditions de l'article 2.

Sont également interdits :

Les annexes

De plus, sont notamment interdites les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

ARTICLE UZ 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

- Les installations et ouvrages liés à la gestion et à l'exploitation de l'infrastructure routière et notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales, des transformateurs électriques.
- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UZ 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

ACCES

Se référer aux dispositions générales.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UZ 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

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

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

ORDURES MENAGERES :

Ramassage :

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

ARTICLE UZ 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZ 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des emprises publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du secteur.

ARTICLE UZ 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

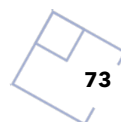
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4m.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE UZ 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UZ 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE UZ 12 - LE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UZ 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les arbustes seront plantés en massifs compacts et homogènes. Tout projet tiendra compte des plantations existantes sur les fonds voisins pour en assurer la continuité.

ARTICLE UZ 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone 1AU

Zone 1AU : Zone à urbaniser à court terme

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :

- 1AUa voir les règles de la zone Ua.
- 1AUb voir les règles de la zone Ub.
- 1AUc1 voir les règles de la zone Uc sous-secteur Uc1.
- 1AUc2 voir les règles de la zone Uc sous-secteur Uc2.
- 1AUxz voir les règles de la zone Uxz.

Dans les emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme, il est exigé des programmes de logements en faveur de la mixité sociale tels que figurés au plan graphique.

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

ARTICLE 1AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Dans le secteur 1AUc1, le CES est fixé à 0,18.

Dans le secteur 1AUc2, en application des dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme, le CES pourra être majoré de 50% et donc être porté à 0,30.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Toutefois, **pour la zone 1Auc2 de Sous Malan**, les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 15%.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existant.

Zone 2AU

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

ARTICLE 2AU 1 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts (sauf Uc3 sous les conditions de l'article 2)
- Les commerces et l'artisanat de détail
- L'hébergement hôtelier.

Sont notamment interdits les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée sur laquelle la commune envisage un développement urbain à moyen ou à long terme. Cette zone ne pourra s'ouvrir que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

3-Sont également autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions ci-après :

Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan et les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Des dérogations aux dispositions de l'article 7 seront possibles par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cour commune. Lorsqu'il existe une telle servitude, le recul sur le fond dominant se calcule par rapport à la limite opposée de la cour commune ; le recul sur le fond servant de calcule par rapport à la limite de la cour commune.

Pour les constructions autorisées dans la zone, la distance au point le plus proche de la limite séparatrice ne doit pas être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes* du bâtiment principal, peuvent être jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

**le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les constructions autorisées dans la zone, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans.
- 7 m si toiture terrasse végétalisée
- zone 2AU sur les coteaux : 6 m si toiture terrasse végétalisée

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions autorisées dans la zone, se référer aux règles de la zone Uc

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existant

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A et secteurs Ac / Am

Zone A : Zone agricole

- **secteur Ac** : ancienne colonie des Marocains
- **Secteur Am** : maraîchage

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les exploitations forestières,
- Les habitations (sauf celles indiquées en A2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage, (hormis ceux décrits à l'article 2)
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, hors engins agricoles, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- ~~En secteur A et Av, à~~ **À** moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R.123-11.b) s'ils existent :

- Toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdite dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.
- Toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur est interdite dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

Les démolitions sont soumises à permis pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions si après :

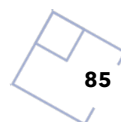
Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum le risque qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :

- qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole
- qu'ils soient strictement nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs pouvant être autorisés dans la zone et justifiés par des impératifs techniques
- qu'ils soient liés aux évolutions des constructions existantes ou autorisées dans la zone

DANS LE SECTEUR AC :

Seuls sont autorisés les destinations de logement et d'hébergement. Aucune extension des bâtiments existants n'est autorisée.



Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Conformément à l'OAP, préalablement à toute opération d'urbanisme ou tout projet concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme et pouvant changer de destination vers de l'habitat, il est exigé la démolition des bâtiments repérés au titre de l'article L151-10 du Code de l'Urbanisme et la remise en état du site.

EN ZONE A HORS TRAME IDENTIFIEE AU TITRE DES ARTICLES L151-23 ET DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole. Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent être situés à plus de 100m des bâtiments à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser sauf disposition particulière du RSD.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

Les constructions nécessaires aux exploitations, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans le volume d'un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et dans la limite de 90m² de surface de plancher.

Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans le volume d'un bâtiment existant de l'exploitation dans la limite de 80 m² de surface de plancher.

Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
- Un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation, et devra être intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 90 m² par exploitation,
- Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants,
- Avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,
- Les annexes (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum et seront autorisées pour une superficie cumulée maximum de 30 m² de surface de plancher et surface de d'emprise au sol + une piscine, et sous réserve d'une intégration soignée. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.

Pour les bâtiments existants sont admis, au titre du L151-11-2° :

- Le changement de destination des bâtiments existants vers l'habitat si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole.

De plus, pour les bâtiments existants d'habitation, et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m², sont admis au titre du L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- ~~• Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² de surface de plancher en cumulé, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.~~
- les **extensions volumétriques** des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 60m² de surface de plancher supplémentaire,
 - si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
- Par ailleurs toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m² de surface de plancher.
- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 30 m² de surface de plancher et surface de d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. Ces règles s'appliquent également pour les annexes édifiées en zone A lorsque l'habitation existante est située en zone U ou AU du PLU et que son terrain d'agrément est situé en zone A.
- Les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.
- Et sous les conditions cumulatives suivantes :
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
 - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

Toutefois pour le secteur Ac, les annexes sont interdites.

La réhabilitation, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et sous réserve que :

- Les volumes et les murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui doivent préserver le caractère de son architecture,
- L'implantation ne gêne pas la bonne marche des exploitations agricoles pérennes,
- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel, annexée au présent PLU,
- Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,
- Les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.

Les constructions ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

DANS LE SECTEUR AM :

- Les constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris agricoles, exceptées les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les dispositifs nécessaires au maraîchage sont toutefois autorisés (serres démontables...)

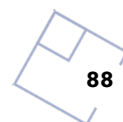
DANS LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES:

Afin de préserver la valeur écologique (continuité écologique), sont seuls autorisés et aux conditions énumérées ci après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

DANS LES SECTEURS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CODE DE L'URBANISME POUR LA PROTECTION DES SECTEURS PAYSAGERS.:

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles identifiés par la trame sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Bonne
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Les constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris agricoles, exceptées les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE A 3 -ACCÈS ET VOIRIES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

ACCES

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 10 m à partir de la chaussée existante ou projetée.

Les habitations autorisées, sous conditions dans la zone, devront avoir un accès commun à celui de l'exploitation agricole.

La voie d'accès de l'habitation sera commune avec celle de l'exploitation.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 4,50 m de bande de roulement et la pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE :

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

Complémentaire, et uniquement en zone A :

Dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible. Dans ce cas, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

EAUX USEES :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu si elle existe.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut, présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales si elles existent.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

Pour les nouvelles habitations, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ORDURES MENAGERES :

Ramassage:

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

ARTICLE A 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et 3 m des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Hors agglomération : les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Se référer aux dispositions générales

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Des constructions annexes*, peuvent être édifiées jusqu'à 1,50 m des limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

**le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher (ou emprise au sol) inférieure à la construction existante

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

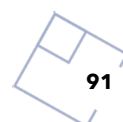
Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone A :

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder 12 m.

Pour les logements autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans.
- 7 m si toiture terrasse végétalisée



Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE A11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

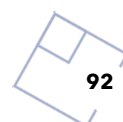
Teintes:

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone A :

Les bardages sont de teinte brune et les maçonneries sont enduites de teinte grège.

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.



Aspects :

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Composition:

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les murs borgnes sont interdits pour les façades donnant le long de l'avenue du Léman, de l'avenue du Fer à Cheval, de l'avenue du Faucigny et dans la rue du Pied d'Aye.

11.5- TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Typologies :

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 ou L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

Composition:

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10 % de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiane)

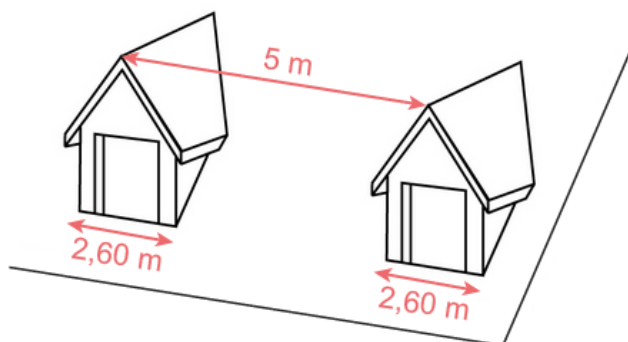


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5 % du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

Aspects :

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales” sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

11.6- PUBLICITE:

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

11.7- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Composition :**Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :**

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60m.

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone A :

Les clôtures doivent être de type agricole (d'aspect fils métalliques linéaires)

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60m.

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

HABITAT NEUF	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.
HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement. Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.

pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher	50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")
EXPLOITATION AGRICOLE	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations en limites séparatrices sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N : Zone naturelle

ET SECTEURS **Ns** : naturel sensible, **Np** : naturel patrimonial, **Ne** : naturel équipements, **Nh** : Naturel zones humides, **Nx**: Secteur naturel d'activités

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N et secteurs Ns, Np, Ne, Nh, Nx

Zone N : Zone naturelle

et secteurs :

- **Ns** : naturel sensible,
- **Np** : naturel patrimonial,
- **Ne** : naturel équipements,
- **Nh** : Naturel zones humides,
- **Nx** : Secteur naturel d'activités

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les habitations (sous réserve des dispositions de l'article 2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie (sauf en sous secteur Nx et sous réserve des dispositions de l'article 2),
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières sauf en zone N

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage, (hormis ceux décrits à l'article 2)
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, hors engins agricoles, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- ~~En secteur A et Av, à A~~ moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R.123-11.b) s'ils existent :

- Toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdite dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.
- Toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur est interdite dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

Les démolitions sont soumises à permis pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.

En secteur Ns au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdits :

Toute construction quelle que soit la destination

Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excèdent 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental, les déblais, remblais, les coupes et abattages d'arbres, tout ce qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant.

Complémentairement, les modifications des éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L.151-23 sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.

De plus, dans le secteur Nh, sont seuls autorisés dans les zones qui seront qualifiées de humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008, les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou

restaurent 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 de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

ARTICLE N 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

Dans l'ensemble du secteur N hormis en secteur Ns et Nh :

Sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site

Les bâtiments et installations agricoles ou forestiers ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.

DANS LES SECTEURS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES :

Afin de préserver la valeur écologique (continuité écologique), sont seuls autorisés et aux conditions énumérées ci après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques
- Les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;

- Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- La création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- Les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...) ;
- Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

! DANS LES SECTEURS IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CODE DE L'URBANISME POUR LA PROTECTION DES SECTEURS PAYSAGERS.:

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles identifiés par la trame sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Bonne
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

La réhabilitation, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et sous réserve que :

- Les volumes et les murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui doivent préserver le caractère de son architecture,
- L'implantation ne gêne pas la bonne marche des exploitations agricoles pérennes,
- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel, annexée au présent PLU,
- Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,
- Les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.
- Dans le sous-secteur Ne (équipements de loisirs et sports)

Les constructions ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et seulement si elles concernent des aménagements légers et des installations liées aux activités sportives de plein air, sans hébergement.

Pour les bâtiments existants d'habitation dans la zone N et dans les secteurs sont admis, au titre du L151-11-2° :

- Le changement de destination des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole.

De plus, pour les bâtiments existants d'habitation, dans la zone N et dans les secteurs sont admis, et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m², au titre du L151-11-2° et du L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- ~~• Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² de surface de plancher en cumulé, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.~~
- les **extensions volumétriques** des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 60m² de surface de plancher supplémentaire,
 - si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
- Par ailleurs toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m² de surface de plancher.
- Les annexes (accollées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 30 m² de surface de plancher et surface de d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. Ces règles s'appliquent également pour les annexes édifiées en zone N lorsque l'habitation existante est située en zone U ou AU du PLU et que son terrain d'agrément est situé en zone N.
- Les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.
- Et sous les conditions cumulatives suivantes :
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
 - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

Dans le sous-secteur Np (patrimonial)

La réhabilitation dans le volume existant sous réserve de préserver le caractère architectural d'origine des bâtiments et le maintien de l'environnement bâti.

Dans le sous-secteur Nx (activités)

Le maintien des bâtiments existants et les extensions mesurées dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante.

Dans le sous-secteur Ne (équipements)

Les aires de jeux et installations légères de loisir sont admises sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et le paysage dans le lequel elles sont implantées.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIES

ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 4,50 m de bande de roulement et la pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu si elle existe.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :

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

ORDURES MENAGERES :

Ramassage :

~~La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.~~

Il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

ARTICLE N 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION

Pour les sous secteurs où la constructibilité est autorisée, et sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) autorisées seront implantées avec un recul minimum de 4 m des limites d'emprise des voies publiques et 3m des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Hors agglomération : les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

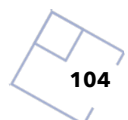
Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur..

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

IMPLANTATION

Pour les sous-secteurs où la constructibilité est autorisée, et sauf indication contraire indiquée sur les documents graphiques, plans, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes* du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement,



et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

**le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher (ou emprise au sol) inférieure à la construction existante

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou des orientations d'aménagement, si elles existent, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans.
- 7 m si toiture terrasse végétalisée

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX ET SOUS SECTEUR Np :

Le projet de restauration doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En sous-secteur Np, la réhabilitation des bâtiments existants doit respecter l'harmonie architecturale bâtie.

11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teintes:

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Aspects

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Composition:

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les murs borgnes sont interdits pour les façades donnant le long de l'avenue du Léman, de l'avenue du Fer à Cheval, de l'avenue du Faucigny et dans la rue du Pied d'Aye.

11.5- TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Typologies :

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites dans le secteur Np et pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Composition:

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiante)

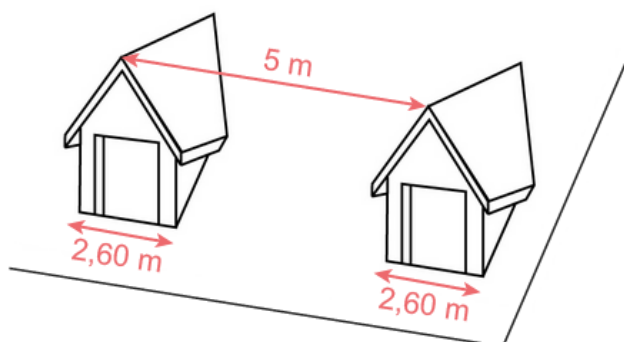


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.

- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

Aspects

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales” sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

11.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite séparatrice comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

HABITAT NEUF
Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.

HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par habitation. Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.
Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher	50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")
ÉQUIPEMENT	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE N 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

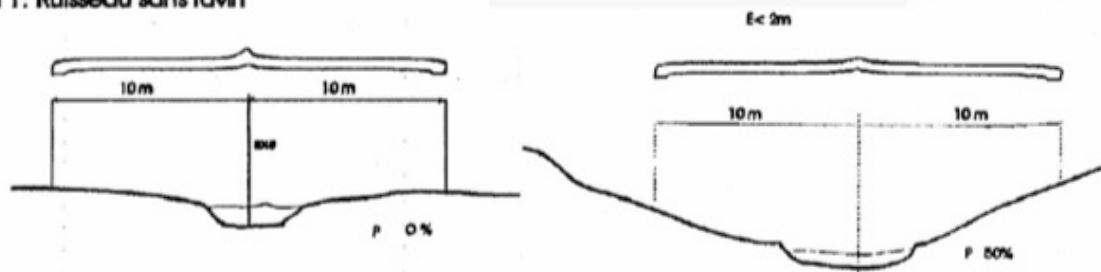
Non réglementé.

TITRE VI - ANNEXES

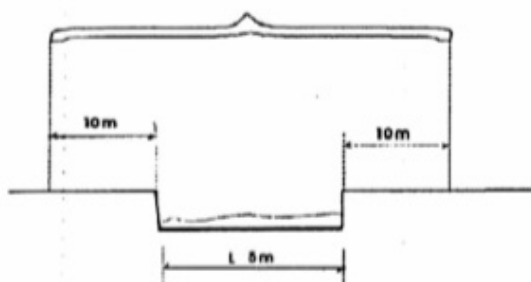
Annexe 1 : Prescriptions de mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents

(réglementation générale, sauf prescriptions spéciales issues du PPR)

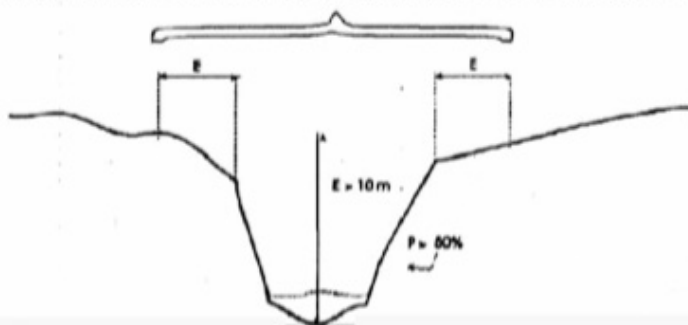
Cas n 1: Ruisseau sans ravin



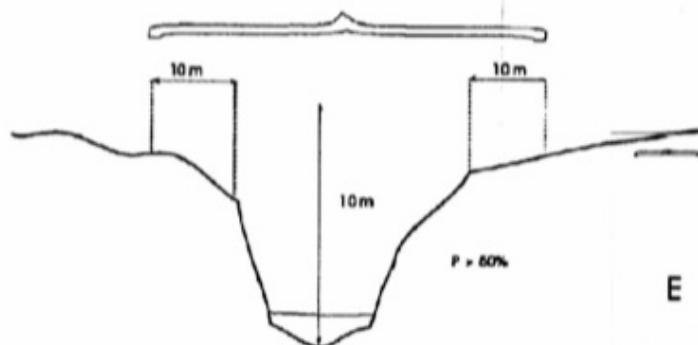
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Ni construction ni remblais
sans avis des services de
l'Etat concernés

E : Encassement du cours d'eau
par rapport au niveau des
terrains naturels

P : Pente moyenne

Annexe 2 : Palette végétale

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUVRE ou SESSILE <i>Quercus sessiliflora (petraea)</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUGE D'AMÉRIQUE <i>Quercus rubra (borealis)</i>	15 à 20m		mai	tolérant l'ombre	Jusqu'à 800m	gland	6 à 10m	très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoïdes</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rare
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE TAILLE MOYENNE								
ALISIER TORNIAL <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
ROBINIER FAUX-ACCACIA <i>Robinia pseudoacacia</i>	15 à 20m	blanc	mai à juillet	lumière		gousse plate gris noirâtre		très courant
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
GRANDS ARBUSTES CADUCS								
AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant
GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS								
BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atroviens</i>	2 à 4m							très courant

ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
PETITS ARBUSTES CADUCS								
AMELANCHIER DES BOIS <i>Amelanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amelanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus cathartica</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
-------------------------------	------------------	----------------------	---------------------	------------	-------------	--------	---------------------------	--------------------------------

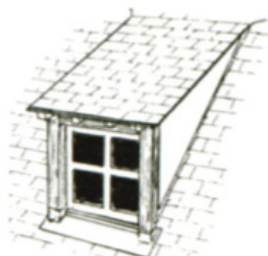
PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerrimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

Annexe 3 : Jacobines



lucarne **rampante**
ou en "**chien couché**"



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi le
vrai "**chien assis**"



lucarne **jacobine**,
en **batte** ou à
cheval



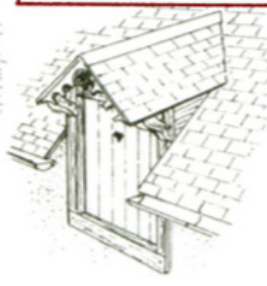
lucarne à **croupe**,
dite "**capucine**" ou
"**à la capucine**"



lucarne à **demi-croupe**,
dite **normande**



lucarne-**pignon**,
ici à fronton
triangulaire



lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**,
ou **lucarne à foin**



lucarne **en guitare**
(V. à ce mot)



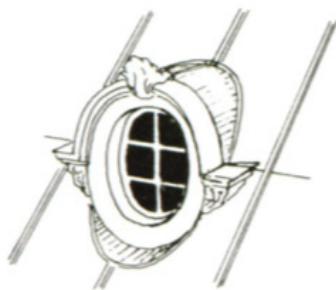
lucarne à **jouées galbées**
(couverture ardoise ou chaume)



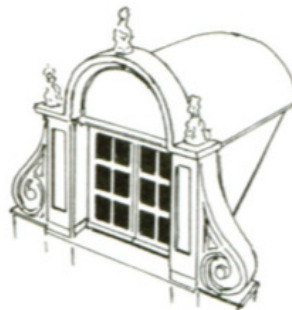
lucarne **en trapèze**
(couv. bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante**, ou
à **jouées rentrantes**



lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
habillage en **zinc** façonné

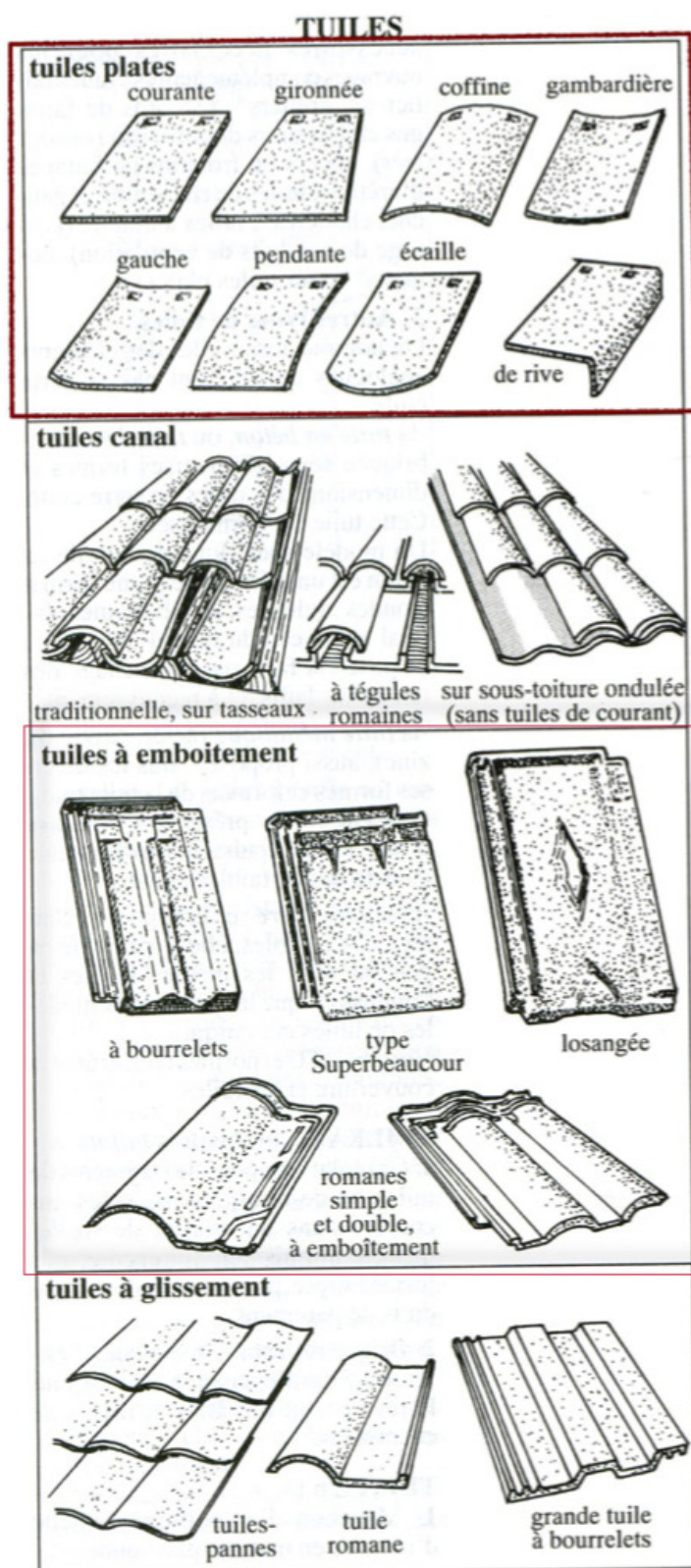


lucarne-**fronton**,
ici à **ailerons** et toit **bombé**



lucarne à **gâble**

Annexe 4 : Tuiles



TUILES AUTORISÉES

TUILES AUTORISÉES

Annexe 5 : Lexique

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

Affouillement

Creusement.

Annexe

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

Annexe accolée

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction a une surface de plancher et la surface de l'emprise au sol inférieure à la construction existante

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature (serie de petites arcades décoratives), une grille.

Balcon

Plateforme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment. C'est un balcon terrasse s'il sert de toiture à des locaux de l'étage inférieur.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, trillage...) La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire-voie.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'occupation du sol par les constructions.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface de plancher (m²) susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir : surface de terrain X COS = surface maximale de plancher à construire

Destination

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, équipements publics ou d'intérêts collectif. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface qu'occupent, sur le sol fini :

- la projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain, hors éléments extérieurs de façades tels que balcons et débords de toitures (figure 1). Les éléments de ces bâtiments prenant appui sur le sol sont toutefois inclus dans l'emprise au sol (auvent sur poteaux, base d'un escalier,...). (figure 2).
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini supérieure à 0,60 m.

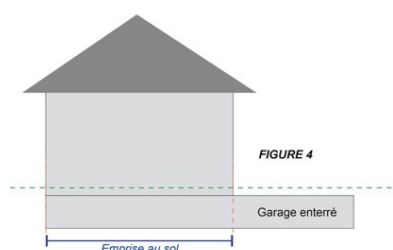
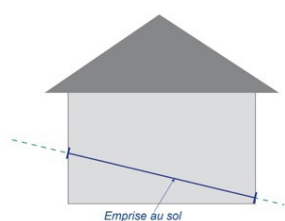
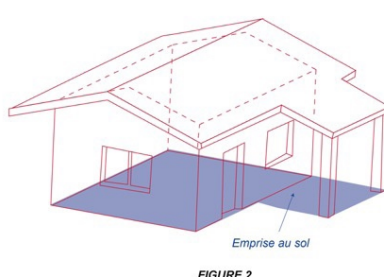
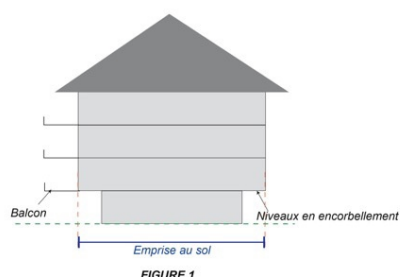
Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée. Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Sur des terrains en pente, l'emprise au sol est calculée dans le plan du terrain (figure 3).

Sont exclus de l'emprise au sol :

- les parties enterrées de la construction (figures 4)
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m.
- les piscines de toutes natures
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol.
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.



Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur d'une construction ou d'un terrain.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Jacobine

Type de lucarne (voir page 59)

Limite séparatrice (latérale ou fond de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, etc. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de la construction.

Rénovation

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, etc. La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation ; par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Terrasse

Plateforme découverte reposant sur un corps de bâtiment ou sur un sous-sol (à la différence du balcon qui est en surplomb). Une terrasse peut reposer aussi sur le sol naturel. En effet, toute terrasse surélevée de 60 cm est soumise à déclaration.

Toiture végétalisée

Le principe de la toiture végétalisée consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. C'est une caractéristique architecturale fréquente d'un bâtiment durable. Les toitures végétalisées doivent assurer un rôle dans la performance énergétique du bâtiment, la recherche de qualité environnementale, la gestion des eaux pluviales ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Annexe 6 : Nuancier