

D E P A R T E M E N T D E L ' A I N

V E R S O N N E X

E L A B O R A T I O N D U P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

R E G L E M E N T



Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013, approuvant le PLU de Versonnex.

Le Maire,
Frank HEDRICH

PIECE N°5

REGLEMENT

SOMMAIRE

PREAMBULE p.3

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p.5

▪ Zone U, dont les secteurs Ub, U1 et U2 p.6

▪ Zone UE p.23

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE p.31

▪ Zone 2AU p.32

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" p.32

▪ Zone A, dont les secteurs Ab p.33

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" p.48

▪ Zone N, dont les secteurs Nbe p.49

PREAMBULE

En référence à article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Versonnex comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du CU, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

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

- le **rapport de présentation** du PLU de Versonnex, pièce n°2.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce n°3.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** soit thématiques, soit portant sur les espaces opérationnels propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°4.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au document graphique par les indices suivants :

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

Le PLU définit également :

- Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).
- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application des articles L. 123.1.5.8° et L 123.2.c du CU. L'emplacement réservé est délimité par un quadrillage rouge sur le document graphique du PLU (pièce n°1-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU.
- Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5.7° du CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :
 - les éléments bâtis traditionnels sont identifiés au document graphique du PLU par un trait continu brun rouge entourant la ou le groupement de constructions traditionnelles considérés,
 - Les éléments végétaux ponctuels du paysage (haie, alignement d'arbres, bosquet...) sont identifiés au document graphique du PLU par une succession de points vert tendre.
 - les espaces agricoles et naturels sensibles du point de vue du paysage et/ou de l'écologie sont identifiés au document graphique du PLU par un trait discontinu jaune délimitant les secteurs considérés,

- Les espaces agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, délimités au titre de l'article R.123.11.i et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, identifiés au document graphique du PLU par une trame hachurée verte claire.
- Des périmètres, identifiés au titre de l'article R. 123-11-b du CU et repérés au document graphique du PLU par une trame hachurée, lesquels correspondent :
 - Aux secteurs exposés à des risques technologiques, en rapport avec le Tunnel du CERN.
 - Aux secteurs exposés à des risques technologiques, liés au passage de la canalisation de transport de gaz.

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

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (article L. 211-1 du CU), lesquels sont identifiés par une trame jaune clair,
- le périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du CU, lesquels sont identifiés par un trait continu bleu foncé,
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres délimités en application du L. 571-10 du Code de l'Environnement, lesquels sont identifiés par un quadrillage rouge,
- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb, lequel est identifié par un trait continu orange,
- les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 du CU, relatif au permis de démolir, lesquels sont identifiés par un trait continu brun rouge.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée au titre de l'adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE U

ARTICLE LIMINAIRE

La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Au sein de la zone U, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur Ub**, correspondant au bourg de Versonnex, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites,
- **des secteurs U1**, correspondant aux lotissements des Genévriers et de Bois Chatton, au sein desquels des dispositions réglementaires particulières sont introduites pour la gestion du bâti existant,
- **un secteur U2**, correspondant au lotissement des Genévriers, des dispositions réglementaires particulières sont introduites pour la gestion du bâti existant,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R.123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- préserver l'ambiance encore rurale et historique de ces lieux,
- favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,

En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, qui recouvrent des tenements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.i et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, couvrant certains espaces pour leurs sensibilités environnementales contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- **des linéaires délimités au titre de l'article L.123.1.5.7° bis** le long desquels doivent être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Ces linéaires sont identifiés au document graphique par un trait bleu turquoise.
- **un périmètre au titre de l'article L.111-10° du CU** situé au centre bourg, sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.
- **des périmètres au titre de l'article R.123-11,b du CU**, faisant l'objet de certaines interdictions ou de conditions particulières d'utilisation du sol, qui recouvrent :
 - Les secteurs concernés par un risque technologique en rapport avec le tunnel du CERN, désignés ci-après et au document graphique : secteurs à risques technologique lié au tunnel du CERN.

- Les secteurs exposés à des risques liés au passage de la canalisation de transport de gaz, désignés ci-après et au document graphique : bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz.

Les périmètres et éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, font l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article.1.U****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans la zone U, et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

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

Uniquement dans la zone U et les secteurs U1 et U2 :

- les constructions et installations nouvelles à usage de commerce.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les constructions de toutes natures.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

Uniquement le long des linéaires identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7° bis du CU :

- au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale, ou de services.

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m, dans la bande de 50 m de part et d'autre du tunnel du CERN.

Uniquement dans les bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz délimitées au titre de l'article R123.11.b du CU :

- Dans les zones correspondant aux premiers effets létaux (PEL), tels que figurant au document graphique : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de 1ère à 3ème catégorie, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base ;

- Dans les zones correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), tels que figurant au document graphique : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base.
- Dans les zones non aedificandi : toute construction, ainsi que les affouillements de sol de plus de 0,60 m. de profondeur.

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

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

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Au titre de l'article L 123.1.5 16° du CU et à l'appui du Programme Local de l'Habitat, toute opération d'habitat d'au moins 5 logements en densification ou en extension, doit affecter à minima 20% de sa surface de plancher (SDP) à du logement locatif socialement aidé.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal, est admise à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démoli est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- De plus, toute autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale du PLU.

Uniquement dans le secteur Ub :

- Les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité, et que sa surface de vente soit inférieure à 300 m².

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123-11.h et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Uniquement dans les périmètres délimités aux titres des articles R 123-11.i, et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les travaux et installations liés à la gestion et l'entretien des milieux naturels à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.

Uniquement au sein du secteur délimité au document graphique au titre de l'article L.111-10 du CU :

- un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui soient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- dans la bande de 100 m de part et d'autre du tunnel du CERN, tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m est soumis à autorisation du CERN.

Uniquement dans les bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz délimitées au titre de l'article R123.11.b du CU :

- Tout projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'exploitant de la canalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.U

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

En cas d'impossibilité technique, notamment **dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123-11.h et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

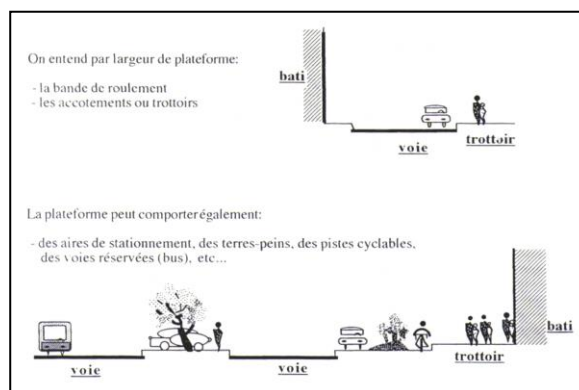
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

3.2. Dispositions concernant la voirie

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

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter :

- **dans la zone U et les secteurs U1 et U2**, une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres,
- **dans le secteur Ub et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123-11.h et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU** :
 - en cas de réhabilitation ou de rénovation : une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m.



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

Cas particuliers :

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

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

Article.5.U

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article :

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

6.2. Règles générales

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

Uniquement dans la zone U, sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de recul indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- **uniquement dans les secteurs Ub, U1 et U2, et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti identifiés au titre de l'article R.123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU,**
- **dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, uniquement en cas de :**
 - constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - constructions annexes accolées ou non, au corps de la construction principale, à condition que :

- leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
- les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. En tout état de cause, une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

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

7.2. Règles générales

Uniquement dans la zone U :

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

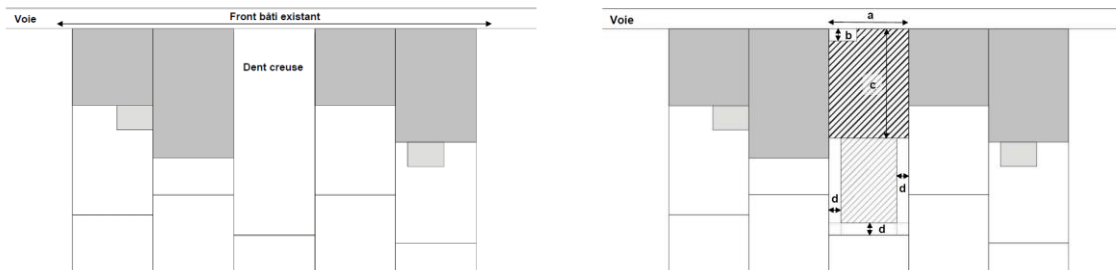
Uniquement dans les secteurs Ub, U1 et U2, et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti identifiés au titre de l'article R.123-11.h et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

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

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti identifiés au titre de l'article R.123-11.h et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :

- soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
- soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.



a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.
 b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.
 c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.
 d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. En tout état de cause, une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.U

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Article.9.U

EMPRISE AU SOL

9.1. Généralités

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

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2. Règles générales

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

- **dans la zone U et le secteur U2** : 0,25,
- **dans les secteurs Ub, U1** : 0,40.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :

- **dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti identifiés au titre de l'article R.123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes.
- pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

Article.10.U

HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

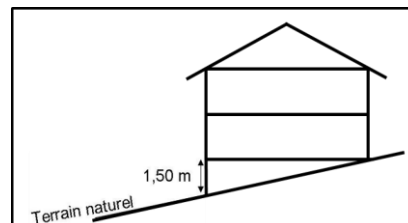
10.2. Règles générales :

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- dans les secteurs **Ub** et **U2** : RDC ou RDCS + 2 niveaux + C ou ATT, et 13 m,
- dans la zone **U** et le secteur **U1** : RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou ATT, et 9 m.



Cas particuliers :

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, le gabarit et la hauteur des constructions et installations existantes en cas d'extension ou de reconstruction, doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Article.11.U

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

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

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent d'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2. Implantation et volume :

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en

limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.

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

En cas de construction avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier, ...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

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

11.3 Aspect des façades

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),
- l'utilisation de teintes criardes est interdite,
- l'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,
- les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

11.4. Toitures

Généralités

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

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

Quel que soit le type de toiture, sauf les toitures terrasses, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

Forme et volume des toitures

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, non compris les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ne doivent pas être inférieures à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti identifiés au titre de l'article R.123-11.h et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie,
- les chiens assis, les crevées de toitures, les solariums, sont interdits.

Matériaux de couverture des toitures

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

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

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

11.5. Clôtures

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

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours,
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu,
- les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m sont autorisés, uniquement en bordure des emprises du domaine public ou du domaine privé ouvert à la circulation publique,
- les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne pourront excéder 1,50 m de hauteur,
- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti identifiés au titre de l'article R.123-11.h et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.

- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.U

STATIONNEMENT

12.1. Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

12.2. Règles générales

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - deux logements et moins : 2 places par logement,
 - plus de 2 logements et 16 logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
 - plus de 16 logements : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 places intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

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

Dans le secteur Ub et les périmètres recouvrant le patrimoine bâti identifiés au titre de l'article R.123-11.h et règlementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Article.13.U

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objet.

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

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

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) sur au moins 10% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

L'emploi éventuel d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

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

Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation d'une construction traditionnelle existante ou d'une construction neuve, compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Uniquement dans la zone U:

- 50% du tènement foncier de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace vert, et ce, hors voirie et stationnement extérieur. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes.

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

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser :

- dans la zone U : 0,25.
- dans le secteur Ub : 0,50.
- dans le secteur U1 : 0,30.
- dans le secteur U2 : 0,50.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour :

- les équipements publics et d'intérêt collectif,
- le réaménagement dans le volume existant des constructions situées au sein des périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.U****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.U**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations significatives à vocation d'habitat et les bâtiments à vocation d'activités économiques et/ou d'équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir le pré-câblage en fibre optique.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

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

- des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tenements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- des périmètres au titre de l'article R.123-11,b du CU, faisant l'objet de certaines interdictions ou de conditions particulières d'utilisation du sol, qui recouvrent les secteurs concernés par un risque technologique en rapport avec le tunnel du CERN, désignés ci-après et au document graphique : secteurs à risques technologiques liés au tunnel du CERN.

Les périmètres et éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, font l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Uniquement dans le secteur à risques technologiques liés au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m, dans la bande de 50 m de part et d'autre du tunnel du CERN.

Article.2.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE :

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

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démoli est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

De plus, toute autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale du PLU.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- Rappel : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- dans la bande de 100 m de part et d'autre du tunnel du CERN, tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m est soumis à autorisation du CERN.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UE

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

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

3.2. Dispositions concernant la voirie

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

La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré, sans être inférieure à 5 m.

Cas particulier

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

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

Article.5.UE

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique, hors voies piétonnes et cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.2. Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, l'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. En tout état de cause, une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

7.1. Généralités

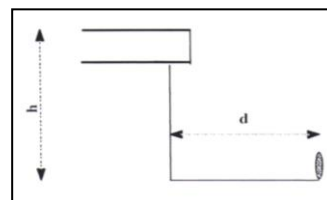
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans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

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

7.2. Règles générales

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

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :



- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et de rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- murs de soutènement, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération.
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. En tout état de cause, une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.UE

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Article.9.UE

EMPRISE AU SOL

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

Article.10.UE

HAUTEUR MAXIMALE

Le gabarit et la hauteur maximale des constructions et installations ne sont pas réglementés compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée à l'environnement existant.

Article.11.UE

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

11.2. Implantation et volume

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

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

11.3. Aspect des façades

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4. Toitures

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.5. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m.

Article.12.UE

STATIONNEMENT

12.1. Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

12.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Article.13.UE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objet.

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

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

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

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

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UE

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

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

Article.15.UE**PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.UE**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations significatives à vocation d'habitat et les bâtiments à vocation d'activités économiques et/ou d'équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir le pré-câblage en fibre optique.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION
FUTURE

CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 2AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants en leur périphérie immédiate des secteurs concernés, notamment au regard de la gestion des eaux pluviales.
- rôle stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du PADD du PLU.

Chaque zone 2AU a d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- **une zone 2AU**, située au centre-bourg de Versonnex au lieu-dit « Pré Bernard », à vocation dominante d'habitat collectif et intermédiaire, et devant contribuer à conforter la fonction d'accueil et l'animation de ce secteur central de la commune,
- **une zone 2AU**, au lieu-dit « le Bourg », à vocation dominante d'habitat intermédiaire.
- **une zone 2AU**, au lieu-dit « Pré Colon », à vocation dominante d'habitat collectif, et devant permettre la mise en œuvre d'un parc de stationnement public.

Ces zones demeurent inconstructibles dans le cadre du PLU, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessitera l'extension des réseaux et une modification du PLU, préalablement à leur ouverture à l'urbanisation.

Au sein de la zone 2AU sont également identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **des périmètres au titre de l'article R.123-11,b du CU**, faisant l'objet de certaines interdictions ou de conditions particulières d'utilisation du sol, qui recouvrent les secteurs concernés par un risque technologique en rapport avec le tunnel du CERN, désignés ci-après et au document graphique : secteurs à risques technologique lié au tunnel du CERN.

Les périmètres et éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, font l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.2AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m, dans la bande de 50 m de part et d'autre du tunnel du CERN.

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

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales existantes, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine) par construction principale, non compris les piscines, et dans la mesure où il s'agit de garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément...

De plus, toute autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale du PLU.

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- dans la bande de 100 m de part et d'autre du tunnel du CERN, tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m est soumis à autorisation du CERN.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article.6.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique, hors voies piétonnes et cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernées par cet article les constructions autorisées sur le domaine public.

6.2. Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations autorisées dans la zone

peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article.7.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

7.2. Règles générales

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

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 8.2AU à 9.2AU ne sont pas réglementés.

L'article 10.2AU n'est pas réglementé, toutefois les constructions autorisées doivent s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel existant.

Article.11.2AU

CLOTURES

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

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

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50m.

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

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

D'autre part, à Versonnex, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le PADD dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune, ainsi que l'intérêt paysager et environnemental de certaines d'entre elles.

Ces éléments amèneront à retenir une application assez large de la zone A sur le territoire communal.

Au sein de la zone A, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur Ab** de taille et de capacités d'accueil limitées au sens de l'article R123.8 du CU, permettant la gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles, et non lié à l'activité agricole, pour lesquels une gestion et une extension limitée sont autorisées,
- **des périmètres délimités au titre des articles R.123-11.h, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, couvrant certains espaces agricoles pour leurs sensibilités visuelle et paysagère,
- **des périmètres délimités au titre des articles R.123-11.i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, couvrant certains espaces agricoles pour leurs sensibilités environnementales contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés ou des éléments végétaux ponctuels (haie, alignement d'arbres, bosquet, vergers...) au sein des espaces agricoles pour leurs sensibilités paysagère et environnementale.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R.123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- préserver l'ambiance encore rurale et historique de ces lieux,
- favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,

En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **des constructions identifiées au titre de l'article L 123-3.1 du CU**, qui correspondent à des éléments de patrimoine bâti rural isolés et leurs abords, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et dont le changement de destination est possible.

En outre, ces constructions identifiées sont soumises au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **des périmètres au titre de l'article R.123-11,b du CU**, faisant l'objet de certaines interdictions ou de conditions particulières d'utilisation du sol, qui recouvrent :
 - Les secteurs concernés par un risque technologique en rapport avec le tunnel du CERN, désignés ci-après et au document graphique : secteurs à risques technologique lié au tunnel du CERN.

- Les secteurs exposés à des risques liés au passage de la canalisation de transport de gaz, désignés ci-après et au document graphique : bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz.

Les périmètres et éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, font l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Uniquement dans les secteurs Ab compris dans les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i, et réglementé au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteur Ab, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.A, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m, dans la bande de 50 m de part et d'autre du tunnel du CERN.

Uniquement dans les bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz délimitées au titre de l'article R123.11.b du CU :

- Dans les zones correspondant aux premiers effets létaux (PEL), tels que figurant au document graphique : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de 1ère à 3ème catégorie, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base ;
- Dans les zones correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), tels que figurant au document graphique : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base.
- Dans les zones non aedificandi : toute construction, ainsi que les affouillements de sol de plus de 0,60 m. de profondeur.

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et les secteurs Ab :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démolé est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,

- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
 - De plus, toute autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale du PLU.

Uniquement dans la zone A :

- Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Les constructions à usage de logements de fonction nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, et leurs constructions annexes, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - que le logement soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ces logements de fonction ne pouvant être autorisés que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
 - que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes,
 - que le nombre de ces logements de fonction soit en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et que la surface cumulée des logements ne dépasse pas 240 m² de surface de plancher par exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.
- Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective au voisinage.
- les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public, qu'ils ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.
- le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles.
- Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.

- tout bâtiment agricole identifié au titre de l'article L. 123.3.1 du CU, peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) à condition que :
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage, et ne porte pas atteinte à la destination de la zone, ni au fonctionnement de l'activité agricole,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement soient possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
 - elle soit desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elles sont justifiées par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture.

Toutefois, la possibilité d'une légère extension n'est pas admise qu'en cas de changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L. 123.3.1° du CU.
- Tout projet de démolition d'une construction reconnue en tant qu'élément du patrimoine architectural et rural local, et repérée au document graphique du PLU (pièce 1-1) au titre de L.123.3.1° du CU, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.
- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimitée au titre de l'article R 123-11.h et R 123-11.i, et réglementée au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels

Uniquement dans les secteurs Ab et les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- L'adaptation la réfection, l'extension limitée, et le changement de destination, ainsi qu'une construction ou installation annexe des constructions existantes, dans la mesure où :
 - ladite extension est limitée à 20% du volume existant ou 50 m² de SDP,
 - ladite construction ou installation annexe est située à proximité immédiate de la construction principale et se limite à une seule annexe à échéance du PLU,
 - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
 - toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Uniquement dans les périmètres délimités aux titres des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les travaux et installations liés à l'activité agricole à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...), et qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- dans la bande de 100 m de part et d'autre du tunnel du CERN, tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m est soumis à autorisation du CERN.

Uniquement dans les bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz délimitées au titre de l'article R123.11.b du CU :

- Tout projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'exploitant de la canalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

3.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Article.4.A

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5 Collecte des déchets

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

Article.5.A

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes et cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernées par cet article :

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

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce 1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée en cas de :

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée au titre de **l'article L 123-3.1 ou au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. En tout état de cause, une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

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

7.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.¹

¹ Voir schéma sous l'article U 7.1.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée **au titre de l'article L 123-3.1 ou au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. En tout état de cause, une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.A

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

Article.9.A

EMPRISE AU SOL

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

Article.10.A

HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel existant :

- constructions et installations agricoles,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

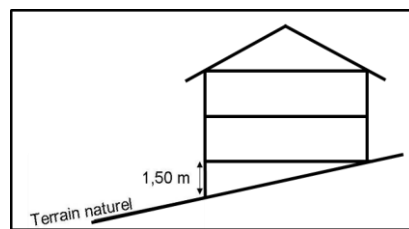
10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Pour toute construction neuve à usage d'habitation, le gabarit et la hauteur de la construction, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans la zone A**, RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 9 m pour toute construction neuve à usage d'habitation édifiée séparément des bâtiments professionnels,
- **dans les secteurs Ab**, RDC ou RDCS + 1 niveau +C, et 9 m, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction existante.
- **pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-3.1 ou au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU**, elles doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.



Article.11.A

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-3.1 ou au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU:

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

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2. Implantation et volume

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

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

11.3. Aspect des façades

Dans la zone A, pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

Dans les secteurs Ab, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone U.

11.4. Toitures

Dans la zone A, pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

Dans les secteurs Ab, les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone U.

11.5. Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Uniquement pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, **identifiée au titre de l'article L 123-3.1 ou au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L.123.1.5.7° du CU :**

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Article.12.A

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

Article.13.A

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objet.

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

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

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et R123-11.i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (vergers, vignes, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Dans les secteurs Ab uniquement :

- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.
- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

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

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

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

Non réglementé.

Article.16.A**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

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

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

Au sein de la zone N, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et sous réserve des dispositions de l'Orientation d'Aménagement n°1 :

- **des secteurs Nbe**, de gestion et confortement des équipements publics et/ou collectifs,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, couvrant certains espaces naturels pour leurs sensibilités visuelle et paysagère,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.i et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, couvrant certains espaces naturels pour leurs sensibilités environnementales contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés ou des éléments végétaux ponctuels (haie, alignement d'arbres, bosquet, vergers...) au sein des espaces naturels pour leurs sensibilités paysagère et environnementale.
- **des périmètres au titre de l'article R.123-11,b du CU**, faisant l'objet de certaines interdictions ou de conditions particulières d'utilisation du sol, qui recouvrent :
 - Les secteurs concernés par un risque technologique en rapport avec le tunnel du CERN, désignés ci-après et au document graphique : secteurs à risques technologique lié au tunnel du CERN.
 - Les secteurs exposés à des risques liés au passage de la canalisation de transport de gaz, désignés ci-après et au document graphique : bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz.

Les périmètres et éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, font l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m, dans la bande de 50 m de part et d'autre du tunnel du CERN.

Uniquement dans les bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz délimitées au titre de l'article R123.11.b du CU :

- Dans les zones correspondant aux premiers effets létaux (PEL), tels que figurant au document graphique : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de 1ère à 3ème catégorie, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base ;
- Dans les zones correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), tels que figurant au document graphique : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base.
- Dans les zones non aedificandi : toute construction, ainsi que les affouillements de sol de plus de 0,60 m. de profondeur.

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et les secteurs Nbe :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démoli est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,

- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels
- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif à usage d'activités, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient situés dans les Espaces Boisés Classés.
- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimitée au titre de l'article R 123-11.h et R 123-11.i, et réglementée au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU)**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).
- De plus, toute autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale du PLU.

Dans le secteur Nbe uniquement :

- les constructions et installations légères à condition qu'elles soient nécessaires et liés aux activités de loisirs de plein air ou sportives, hors hébergement.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Uniquement dans les périmètres délimités aux titres des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :

- les travaux et installations liés à la gestion et l'entretien des milieux naturels à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.

Uniquement dans le secteur à risques technologiques lié au tunnel du CERN, délimité au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- dans la bande de 100 m de part et d'autre du tunnel du CERN, tout forage dont la profondeur est supérieure à 10 m est soumis à autorisation du CERN.

Uniquement dans les bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz délimitées au titre de l'article R123.11.b du CU :

- Tout projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'exploitant de la canalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.N

ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

3.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Article.4.N

DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

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

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.5. Collecte des déchets

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

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

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

Article.6.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes et cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernées par cet article :

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

6.2. Règles générales

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

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce 1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée en cas de :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. En tout état de cause, une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

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

7.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.²

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

² Voir schéma sous l'article U 7.1.

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. En tout état de cause, une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.N

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

Article.9.N

EMPRISE AU SOL

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

Article.10.N

HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtiage ou à l'acrotère.

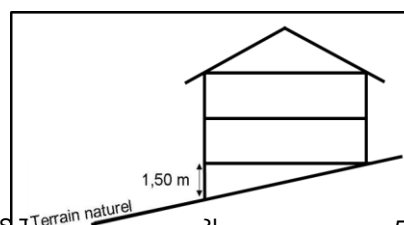
La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel existant :

- constructions et installations liées à l'activité forestière,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.



Pour toute construction et installation, le gabarit et la hauteur de la construction, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans la zone N et les secteurs Nbe**, RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 9 m pour toute construction neuve autre que les constructions existantes.

Article.11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2. Implantation et volume

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

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

11.3. Aspect des façades

Dans la zone N, pour les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

Dans les secteurs Nbe, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone U.

11.4. Toitures

Dans la zone N, pour les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

Dans les secteurs Nbe, les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone U.

11.5. Clôtures

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

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Article.12.N

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

Article.13.N**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****13.1. Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique du PLU (pièce n°1-1) sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

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

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

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Dans les périmètres ou pour les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et R123-11.i réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvrent des espaces boisés non classés, des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Dans les secteurs Nbe uniquement :

- l'emploi d'énrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.
- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

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

Sous réserve du respect des autres règles de la zone et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.N****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.N**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.