

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUX

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

Article AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'habitation.
- agricole.
- de commerces

Les installations classées :

- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.
- les exhaussements et affouillements des sols.

De plus, dans le secteur AUXa, sont interdits :

- les commerces
- les exhaussements et affouillement des sols réalisés après la construction

Article AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

L'ouverture à l'urbanisation

- l'urbanisation est soumise à la réalisation des équipements publics d'infrastructures.
- **Dans le secteur AUXa**, il conviendra de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone

- elles sont directement liées aux activités ou équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone
- elles sont intégrées au bâtiment d'activité avec les conditions cumulatives suivantes :
 - le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité
 - la surface maximale affectée au logement ne dépasse pas 70 m² de surface de plancher.
 - la surface allouée au logement ne doit pas représenter plus de 25% de la surface totale du bâtiment abritant l'activité.
- il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité

Les murs :

- **les murs de plus de 2 mètres de haut** sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis :

- **la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis dans un délai de 4 ans** à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

De plus, dans le secteur AUxa, sont admises :

- **les constructions annexes**, indépendantes et non accolées, si elles sont nécessaires à l'activité avec une hauteur maximale de 3,50m et avec un recul de 1m par rapport à la limite de propriété.
- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des secteurs boisés à préserver, sont uniquement admis :

- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage...);
- les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;
- les **aménagements de mode actifs**.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUx 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 7 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

Dans le secteur 1AUXa, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons et cycles, dimensionné selon les normes en vigueur, avec une largeur minimum de 1,50 m.

Article AUX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Tout forage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

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

En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

b/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

Dans le secteur 1AUXa :

- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- 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.
- En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.
- En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

Article AUx 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies. Le quai de déchargement aura un recul de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres en tout point de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.

Article AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

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

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Pour la zone AUX, hors secteur AUXa :

- Les constructions doivent être implantées avec au minimum 3 m de recul par rapport à la limite séparative.
- Toutefois les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.

Pour le secteur AUXa :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris les parties enterrées) au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

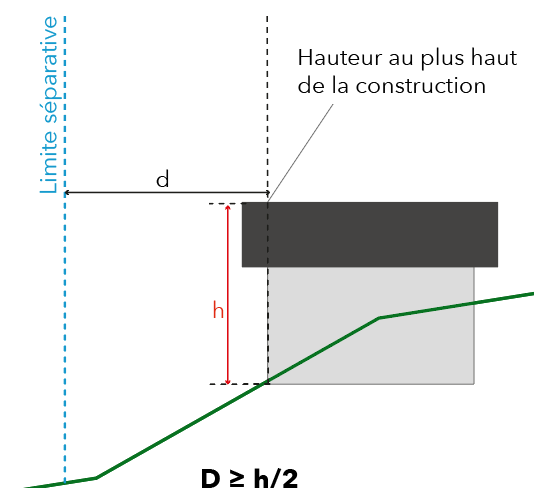


Schéma illustratif de la règle $D > \text{ou} = H/2$

- Pour les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, les constructions doivent être implantés à 10 m des limites séparatives ;
- Le recul de la construction par rapport aux zones UA et UB existantes sera porté à 5m sans dérogation possible. Les annexes, éléments techniques etc.... ne seront pas acceptés dans le prospect de 5m.
- Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives
- en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Article AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur AUXa : La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'au bas de l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres.

Article AUx 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doivent pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

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

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

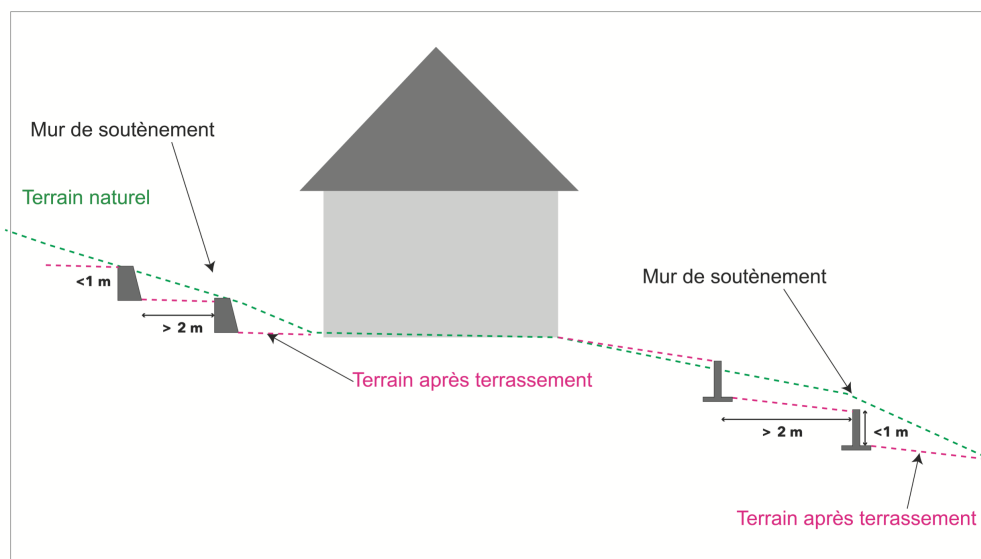


Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Dans le secteur AUXa : Les toitures seront plates et partiellement végétalisées.

Dans les cas d'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle, ceux-ci devront être pré-peints ou pré-laqués.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages rigides ou clôtures pleines si elles sont en harmonie avec la construction, d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres. Elles seront doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes sur la partie limitrophe au domaine public.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.

Les portails seront en harmonie avec la clôture réalisée et avec la construction.

Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article AUX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Dans la zone AUX, hors secteur AUXa : L'aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface de plancher de la construction pour les constructions admises dans la zone à l'exception des constructions à usage d'hôtel et de salles de restaurant pour lesquelles 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle seront exigées.

Cycles :

- Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos et couvert, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.
- Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.

Dans le secteur AUXa, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Article AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain. Dans le secteur AUXa, cette exigence est limitée à 10% de la surface du terrain.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Dans le secteur AUXa, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement et rassemblés en bosquets.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, ...

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

LEXIQUE

Annexe

Construction secondaire de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale sans disposer d'accès directs depuis la construction principale.

La construction ne peut être à usage d'habitation ou d'hébergement.

Les vérandas et sas d'entrées ne constituent pas une annexe au sens de cette définition.

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Logement locatif social pérenne

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne

Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne

Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.

Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.