Commune de Collonges-sous-Salève

Modification n°2 du PLU

Pièce n°3

LE REGLEMENT

Elaboration approuvée le :
09 Mars 2017

Modification n°1, approuvée le :
31 Janvier 2019

Modification n°2, approuvée le :
11 avril 2023

certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .
Le Maire

épode
études - maîtrise d'oeuvre

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)..... 14
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) 157
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 183
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 196

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Collonges-sous-Salève.** Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de **Collonges-sous-Salève** délimite la zone urbaine (U), la zone à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle et forestière (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines (U) — R. 151-18 du Code de l'Urbanisme.

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

La zone U comporte :

Nom de zones	Descriptif
Secteur Ua	Secteur d'habitat ancien
Secteur Uaa	Secteur à dominante habitat — couronne de transition avec les noyaux anciens
Secteur Ub	Secteur à dominante habitat collectif
Secteur Uc	Secteur à dominante habitat intermédiaire
Secteur Ud	Secteur à dominante habitat individuels/accolés
Secteur Ue	Secteur équipements publics
Secteur Um	Secteur mixte à vocation principale d'habitat collectif, de services, de commerces, et d'activités économiques.
Secteurs Us (Us1 et Us2)	Secteurs dédiés aux équipements scolaires et universitaires
Secteur Ux	Secteur dédié aux activités économiques
Secteur Uf	Secteur de la voie ferrée
Secteur Ur	Secteur de l'autoroute

Les zones à urbaniser (AU) — R. 151-20 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

La zone AU comporte :

Nom de zones	**Descriptif**
Secteurs 1AU1 / 1AU 2 / 1AU3	Des secteurs 1AU : dits « ouverts », voués à être urbanisés à court ou moyen terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble. Ces secteurs devront respecter les principes définis dans les OAP. Secteurs concernés : 1AU1 dit « Les Cortets » 1AU1 et 1AU2 dit « Les Manessières » 1AU2 dit « Sur Plan » 1AU3 dit « Les Crêts »
Secteur 2AU	Un secteur 2AU : dit « fermé » (insuffisance des équipements), voué à être urbanisé à long terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU. Secteur concerné : 2AU « Les Terreaux »

Les zones agricoles (A) — R. 151-22 du Code de l'Urbanisme

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

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

La zone A comporte :

Nom de zones	Descriptif
Secteur A	Secteurs agricoles à préserver, seules les constructions agricoles (et les installations/constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif) y sont autorisées.

Les zones naturelles et forestières (N) — R. 151-24 du code de l'urbanisme

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

La zone N comporte :

Nom de zones	Descriptif
Secteur N	Secteurs naturels et forestiers.
Secteur Nzh	Secteurs naturels protégés en raison de la présence d'une zone humide.
Secteur Nl	Secteurs naturels dédiés aux activités de sports et de loisirs.
Secteur Nt	Secteurs naturels destinés aux activités/hébergements touristiques.

ARTICLE 3 : ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les emplacements réservés au titre du L. 151-41 du code de l'urbanisme

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

Liste des emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Aménagement d'une liaison piétonne du Pré-neuf à Archamps	Commune	1 333
2	Aménagement d'une liaison piétonne de Chez Voirier au Chemin de Bottecreux	Commune	707
3	Aménagement et sécurisation de la route de Vovray	Commune	503
4	Aménagement d'un cheminement piéton au Crêt des Launages	Commune	470
5	Protection du captage d'eau de la Montagne	Commune	2 020
6	Bassin de rétention et élargissement du lit majeur de la Drize	Commune	9 308
7	Aménagement d'un cheminement mode doux au Bas Collonges	Commune	1 695
8	Aménagement d'un parking et desserte locale	Commune	978
9	Aménagement d'un cheminement/piste cyclable le long de l'autoroute	Commune	1 519
10	Aménagement et sécurisation du chemin des Bornants	Commune	1 141
11	Recalibrage du carrefour "chemin des Cortets", aménagement d'un espace paysager, d'une aire de collecte des ordures ménagères et d'un point d'apport volontaire	Commune	1 023
12	Accès double sens au secteur "Sur Plan"	Commune	1 088
13	Aménagement d'une liaison modes doux depuis le secteur "Sur Plan"	Commune	1 021
14	Cheminement piéton	Commune	293
15	Parking et arrêt transport en commun "Manessières"	Commune	392
16	Aménagement d'un cheminement piéton le long des ruisseaux de la Ferra et de la Drize	Commune	1 169
17	Réalisation d'un bassin de rétention à Champs Polliens	Commune	1 505
18	Extension des équipements publics scolaires et logements nécessaires	Commune	1 356
19	Création d'un parc - Aménagement d'une liaison piétonne entre la route du fer à cheval et la route des Crêts	Commune	10 740
20	Aménagement du carrefour du Chemin du Paray et de la Route de la Combe	Commune	444
21	Aménagement et sécurisation du Chemin de La Diotère	Commune	2 428
23	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	1 702
23	Equipements scolaires et/ou périscolaires	Commune	1 032

Les boisements identifiés au plan de zonage au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme

Le PLU a fait l'objet d'un inventaire exhaustif sur les arbres à l'échelle du territoire communal. Ce travail, en concertation avec les associations environnementales locales, a révélé des enjeux de préservation sur des arbres remarquables. Ces arbres « remarquables » font l'objet d'un référencement sur le document de zonage au titre du L. 113-1 du code de l'urbanisme, leur protection doit être assurée, l'élagage de ces arbres est soumis à autorisation préalable. Par ailleurs, tous projets de construction, situés en périphérie immédiate de ces arbres, devra veiller à la préservation paysagère et environnementale de l'arbre identifié.

Les arbres et haies « notables » d'un point de vue environnemental et paysager font l'objet d'une préservation à travers l'application de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique. (OAP n° 5).

Il est rappelé, que les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle

qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Le patrimoine à préserver au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le PLU a fait l'objet d'un inventaire exhaustif sur le patrimoine bâti de qualité, à préserver et à valoriser. Ces bâtiments sont inventoriés sur le plan de zonage. Un recensement photographique et cartographique figure au rapport de présentation.

Tous projets de réhabilitation, changement de destination, extension devra prendre en compte les dispositions du présent règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les secteurs de future urbanisation à court terme sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique, en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement fait référence aux OAP sectorielles suivantes :

- OAP n° 1 : « Les Cortets »
- OAP n° 2 : « Sur Plan »
- OAP n° 3[1] : « Les Manessières »
- OAP n° 4 : « Les Crêts »
- OAP n° 5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur l'environnement et le paysage.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme

Article L. 113-1 : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L. 113-2 : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

La servitude de logements sociaux au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme

Le PLU comporte des secteurs au sein desquels un pourcentage du programme de logements devra être réalisé dans un objectif de mixité sociale.

Quatre secteurs sont soumis à cette servitude de mixité sociale : Les Manessières / Les Crêts / Sur Plan / Les Cortets. Dans ces secteurs, 40 % du nombre de logements de l'opération doivent être des logements sociaux.

[11] *L'OAP n°3 concerne le périmètre de deux zones 1AU (1AU1 et 1AU2)*

Mixité sociale

Pour toutes les zones U autorisant l'habitat, il est rappelé que les opérations de plus de 8 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher devront respecter une proportion minimale de 40 % de logements sociaux.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans est autorisée conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Adaptations mineures

Adaptations mineures (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme) : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Cartes des aléas

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels, les dispositions suivantes sont à prendre en compte dans ces secteurs. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre les références des fiches conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction. Une carte des aléas recensés sur la commune au 1/5 000 est annexée au PLU. Chaque pétitionnaire doit s'y référer.

De plus, les zones d'aléas forts ont été reportées au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme *« Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : (…) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou* ***l'existence de risques naturels****, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques* ***justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature****, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (…) »*.
Le règlement interdit toute nouvelle construction au sein de ces périmètres de risques forts.

Captage

Pour tous travaux ou projet de constructions se situant dans les périmètres des captages des eaux le pétitionnaire doit se référer aux servitudes d'utilité publique et aux arrêtés préfectoraux annexés au PLU.

ARTICLE 4 : GLOSSAIRE

Alignement : L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexe : Les annexes sont des constructions de petite dimension, non habitable, dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin, piscine… Toutes les constructions considérées comme annexes doivent être indépendantes (c'est-à-dire sans communication physique avec la construction principale) ou détachées de la construction principale, les annexes accolées sont interdites.

Coefficient d'Emprise au sol (CES) : Cette règle a pour finalité de définir la consommation maximum autorisée de son terrain d'assiette par un projet de construction. L'emprise au sol est la surface qu'occupe, sur le sol fini :

– La projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain, hors éléments extérieurs de façades tels que balcons et débords de toitures (figure 1). Les éléments de ces bâtiments prenant appui sur le sol sont toutefois inclus dans l'emprise au sol (auvent sur poteaux, base d'un escalier,) (figure 2).

– Les piscines de toutes natures, les terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) supérieur à 0,40 mètre.

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

L'emprise au sol est calculée dans le plan du terrain (figure 3). Sont exclue de l'emprise au sol :

– les parties enterrées de la construction (figures 4 et 5),

– les terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) n'excédant pas 0,40 mètre,

– la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol,

– l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

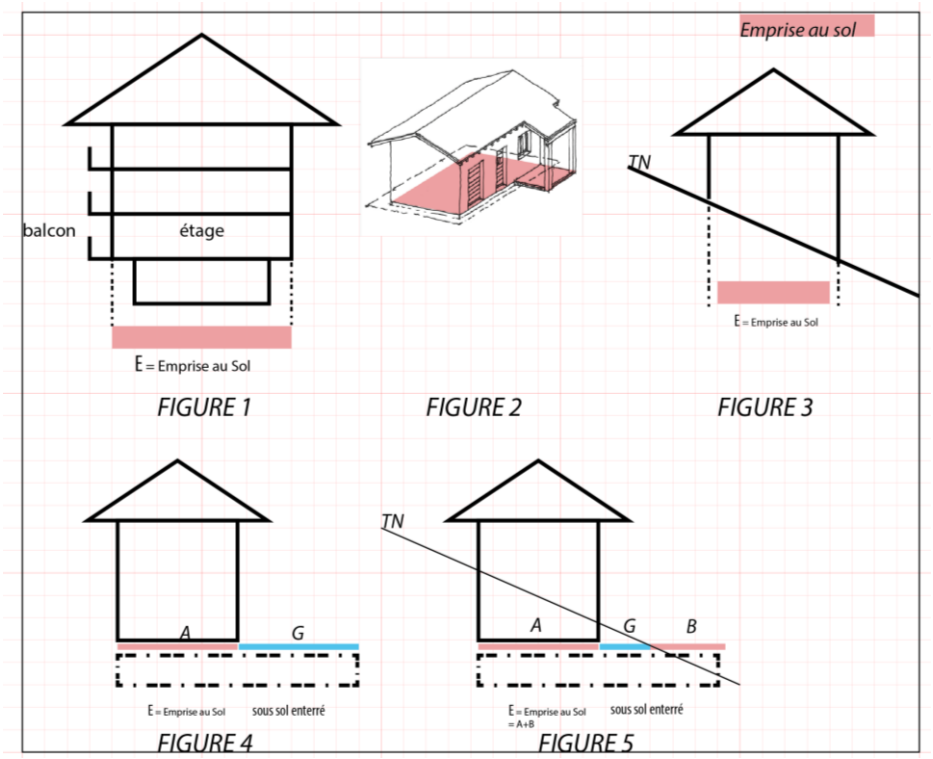


Schéma explicatif du CES

Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Épannelage : il désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Respecter l'épannelage d'un tissu urbain c'est respecter la moyenne des hauteurs des bâtiments environnants.

Espace de pleine-terre : espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne ou au point de jonction des pans de toiture.

Hauteur : La hauteur des constructions est calculée en tout point du terrain naturel avant travaux et au point le plus haut de la construction (au droit de chaque point du TN). Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

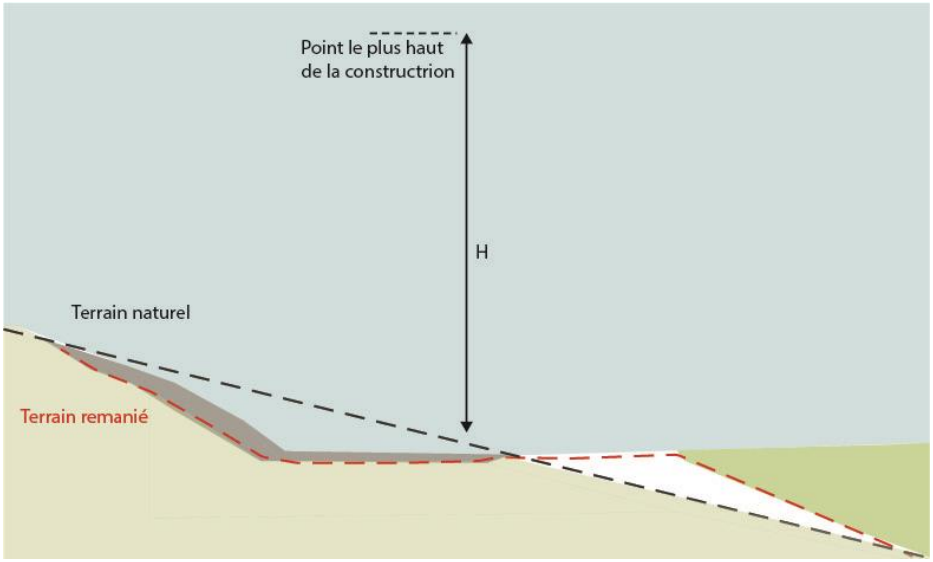


Schéma explicatif de la hauteur de la construction

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Logements intermédiaires : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privatifs (balcon, terrasse, jardin).

Surface de plancher : Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

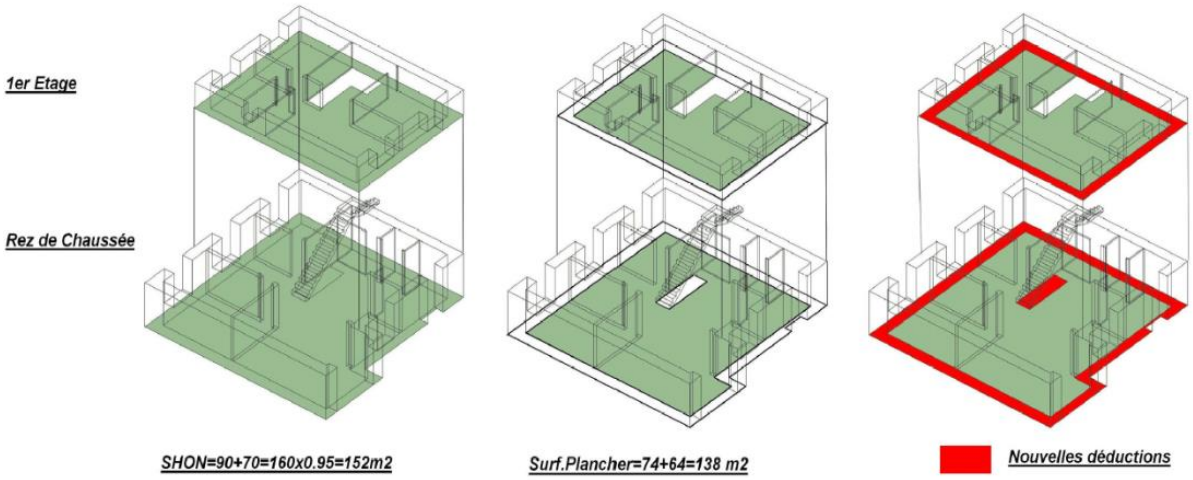


Schéma explicatif de la surface de plancher

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit « naturel » ou non.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE URBAINE (U)

► Caractère de la zone U

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

Nom de zones	Descriptif
Secteur Ua	Secteur d'habitat ancien
Secteur Uaa	Secteur à dominante habitat — couronne de transition avec les noyaux anciens
Secteur Ub	Secteur à dominante habitat collectif
Secteur Uc	Secteur à dominante habitat intermédiaire
Secteur Ud	Secteur à dominante habitat individuels/accolés
Secteur Ue	Secteur équipements publics
Secteur Um	Secteur mixte à vocation principale d'habitat collectif, de services, de commerces, et d'activités économiques.
Secteurs Us (Us1 et Us2)	Secteurs dédiés aux équipements scolaires et universitaires
Secteur Ux	Secteur dédié aux activités économiques
Secteur Uf	Secteur de la voie ferrée
Secteur Ur	Secteur de l'autoroute

SECTEURS UA/UAA

SECTEUR D'HABITAT ANCIEN – COURONNE DE TRANSITIONS AVEC LES NOYAUX ANCIENS

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

► Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des secteurs Ua et Uaa :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.

► Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble des secteurs Ua et Uaa, sont autorisés sous conditions :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains, à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans est autorisée conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.

- Les opérations de plus de 8 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher devront respecter une proportion minimale de 40 % de logements sociaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article UA3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique 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.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile

la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

Pour les opérations de plus de 5 logements, un cheminement piéton de 1,40 mètre minimum accessible pour les personnes à mobilité réduite (dont les personnes en fauteuil roulant) devra être aménagé.

► Article UA4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article UA5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

▶ Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m. En cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Règles générales (pour les constructions principales et les annexes)

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- soit un recul minimum de 3 m,
- soit être implantées à l'alignement existant des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

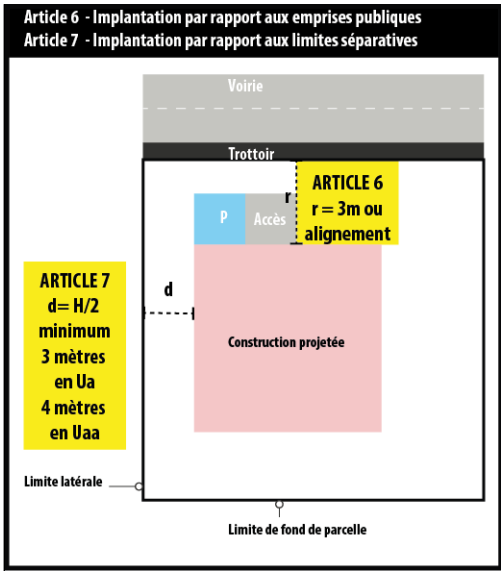


Schéma de principe (Articles 6 et 7)

Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-sous-Salève.

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

En cas de démolition, la reconstruction devra conserver les reculs initiaux.

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

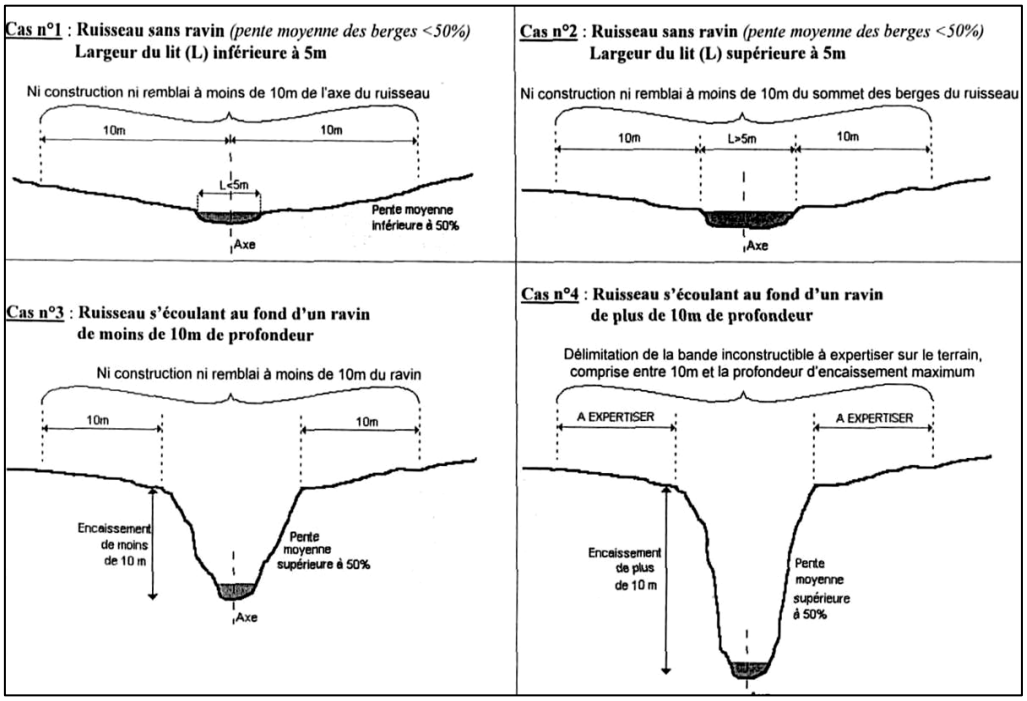


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

▶ Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

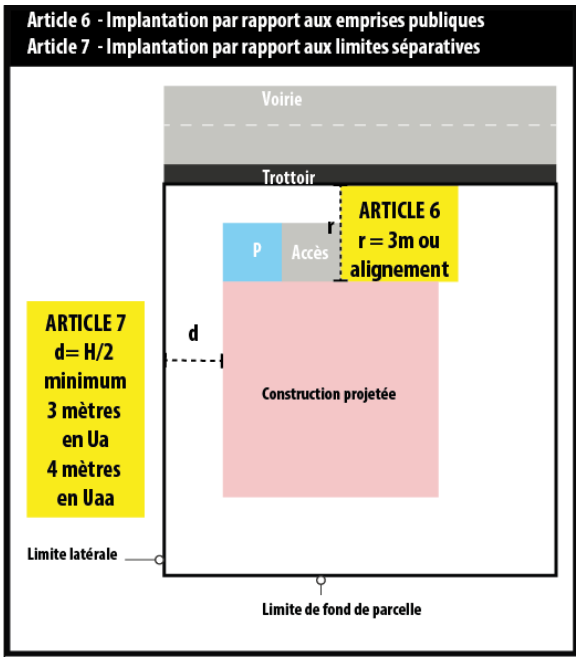
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

En zone Ua, l'implantation doit se faire soit en limite séparative soit en recul d'au moins 3 mètres minimum.

En zone Uaa, les constructions doivent être implantées à une distance de H/2 (H = hauteur du bâtiment), en respectant un recul minimal de 4 mètres.

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.



Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.

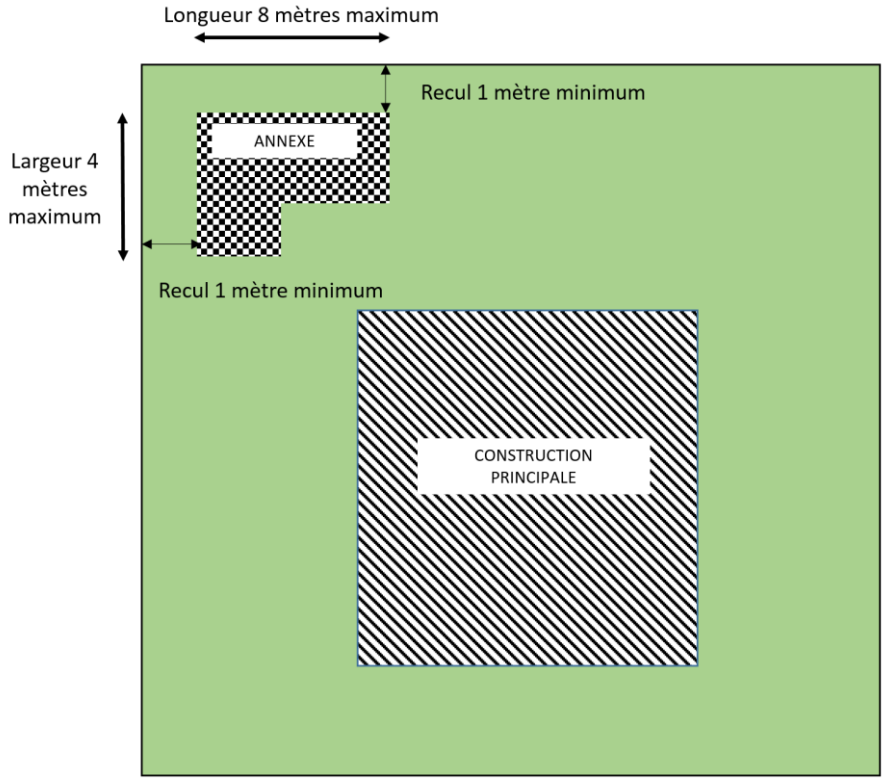


Schéma explicatif de l'implantation des annexes

► Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

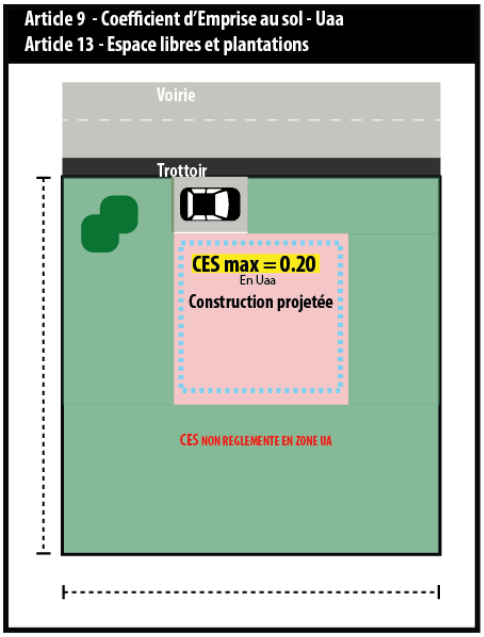
Non réglementé.

▶ Article UA9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est pas réglementé en zone Ua.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,20 en zone Uaa.



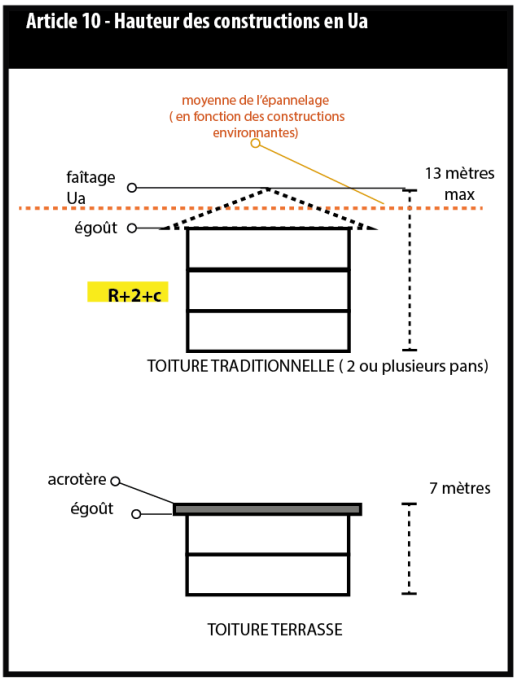
Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

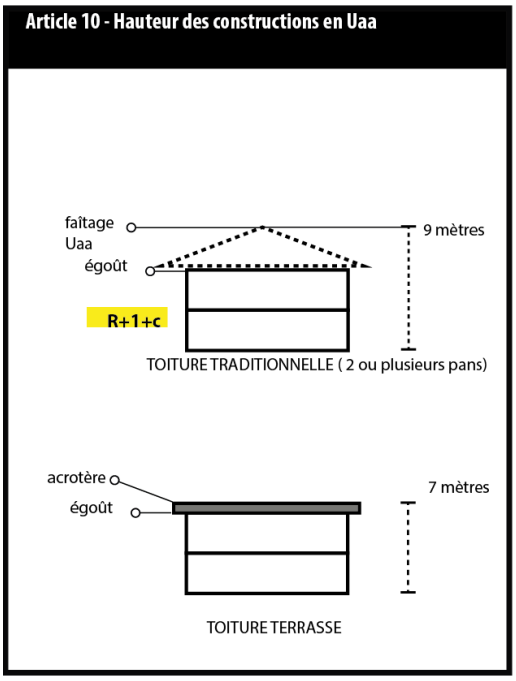
▶ Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

La hauteur maximale de référence est celle donnée en valeur métrique. La hauteur donnée en niveau est présentée à titre illustratif.





Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	**Dans le cas d'une toiture à pans :** Ua : Moyenne de l'épannelage des constructions existantes sans dépasser 13 mètres Uaa = 9 mètres au faîtage. **Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale[2] des constructions est ramenée à :** Ua et Uaa = 7 mètres.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

[2] Cette hauteur maximale intègre l'acrotère.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

► Article UA11 : Aspect extérieur

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et 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.

Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment patrimonial identifié, doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture sans accident.
- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Sont interdits la réalisation des décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.
- Dans le cadre d'une restauration, la préservation de certains éléments de décorations (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde cors, débords de toitures..) ou sujétions constructives (poutre, poteaux, larges avancées de toitures, balcons, escaliers) pourra être imposée.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques…) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

Implantation, volume, terrassement

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

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre de 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

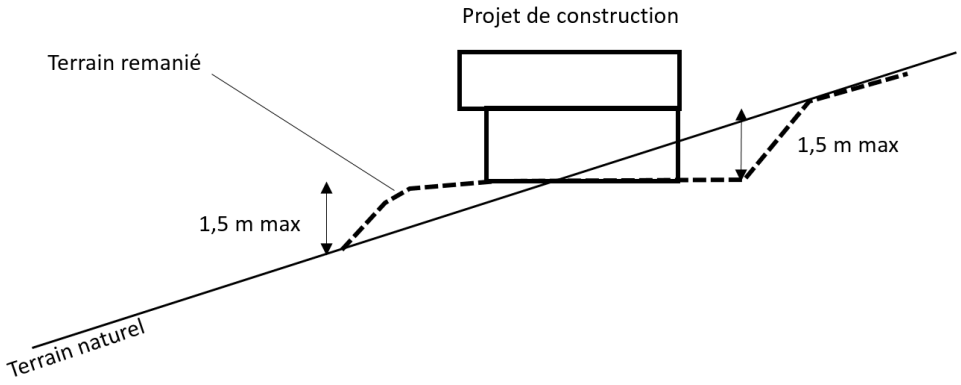


Schéma explicatif de l'application de la règle des affouillements/exhaussements

Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérées…).

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparentes et/ou bois sont autorisés, hors pastiche (chalet scandinave…).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Toitures

Généralités

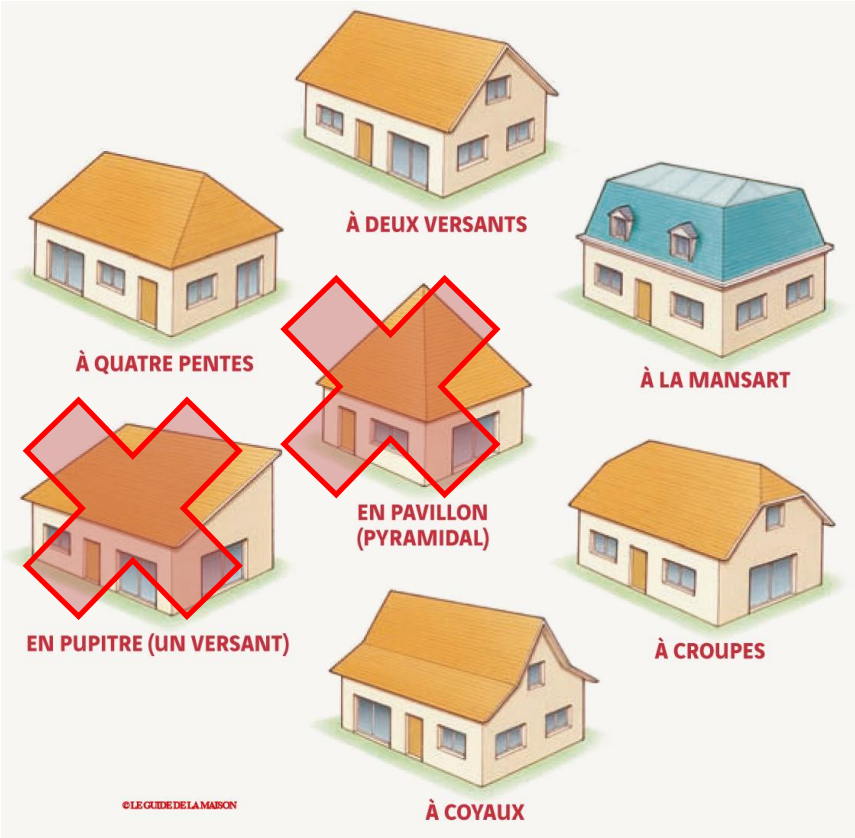
Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux.

Pour les toits donnant sur les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

Forme et volume

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, à la Mansart. Tous les autres types de toitures non mentionnés ci-avant sont interdits (et notamment : un pan).



Les toitures à un pan et trois pans ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Pour les toitures à pans (ne concerne pas les toitures terrasses), les débords de toiture doivent être d'au moins 0,60 mètre hors égouts de toiture.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise :

– entre 40 et 60 %,

Matériaux de couverture

Les toitures à pans doivent être en tuiles ou de matériaux ayant un aspect similaire. Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes. Les tuiles de types canal et/ou provençal seront interdites.

Dans les secteurs Ua et Uaa, les teintes de matériaux de couverture devront respecter les teintes de toitures environnantes, rouge, brun, rouge vieillie.

La couverture des vérandas en matériaux translucide est autorisée.

Les toitures-terrasses doivent être végétalisées à hauteur de 70 % minimum.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 30 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.

Clôtures, Portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, 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.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie (1/3 ajouré et 2/3 plein). Tout dispositif occultant est interdit.

Elles devront être en harmonie le long du domaine public avec les clôtures existantes.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

La hauteur maximum de la clôture sera de 1,80 mètre.

Les dispositifs de type occultant : bâche, brande, paillon, tissu brise-vue, haies artificielles ou autres canisses sont interdits.

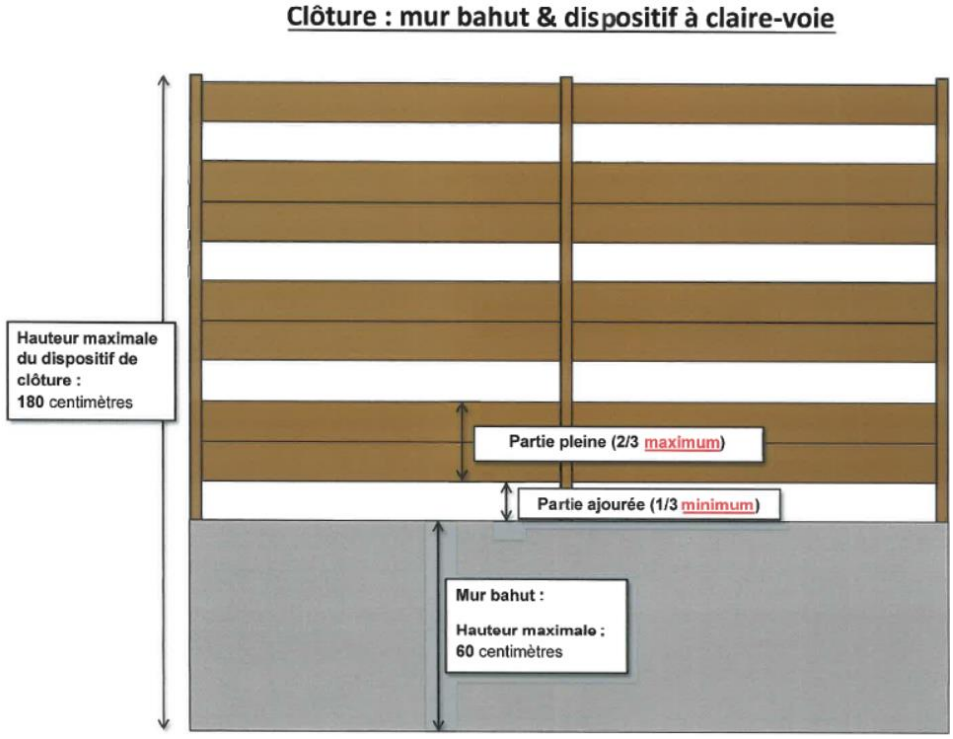


Schéma explicatif des règles de composition d'une clôture

Éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade.

Les transformateurs EDF sont soumis à la règlementation générale concernant les toitures.

Installation des panneaux solaires :

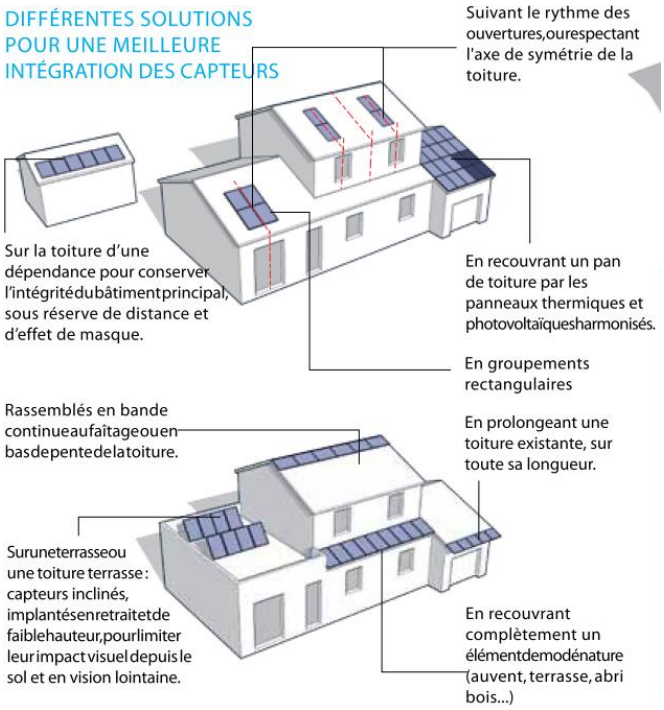
Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture, les installations en saillie sont interdites.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 45°.



Schémas illustrant les principes d'intégration des panneaux solaires, à titre d'exemple, source PNR Chartreuse

Mobilier urbain

Les candélabres devront être en adéquation avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article UA12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	1 place par logement Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur par tranche de 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée. – 1 place dédiée aux deux et trois roues motorisées pour 4 logements
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m² de salle de restauration.

Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
Construction à usage artisanal	1 place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 2 places. Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération (véhicules et deux roues)

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.
- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
    - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
    - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

- Au titre du L151-33 du Code de l'urbanisme : lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

▶ Article UA13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L. L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

En zone Uaa :

Il est exigé, pour chaque opération, la réalisation d'un coefficient d'espace vert : traité en espace paysager en pleine terre sur au moins 25 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert). 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.

Pour les opérations de 8 logements et plus, 75 % de l'espace vert devra être intégré au sein d'un espace commun paysager d'un seul tenant et accessible.

En zone Ua, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Au minimum 5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres.

Accès et espaces de stationnements

Les espaces libres non aménagés en espaces de pleine terre, tels que les espaces de stationnements et accès, doivent être traités pour plus de 50% en revêtement perméable de type dalles engazonnées / non jointives, gravier, tout-venant poreux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article UA15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

► Article UA16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

SECTEUR UB

ZONE A DOMINANTE HABITAT COLLECTIF

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

► Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

► Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans est autorisée conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.
- Les opérations de plus de 8 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher devront respecter une proportion minimale de 40 % de logements sociaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article UB3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique 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.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,40 mètre minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

► Article UB4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article UB5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales (pour les constructions principales et les annexes)

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

Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.

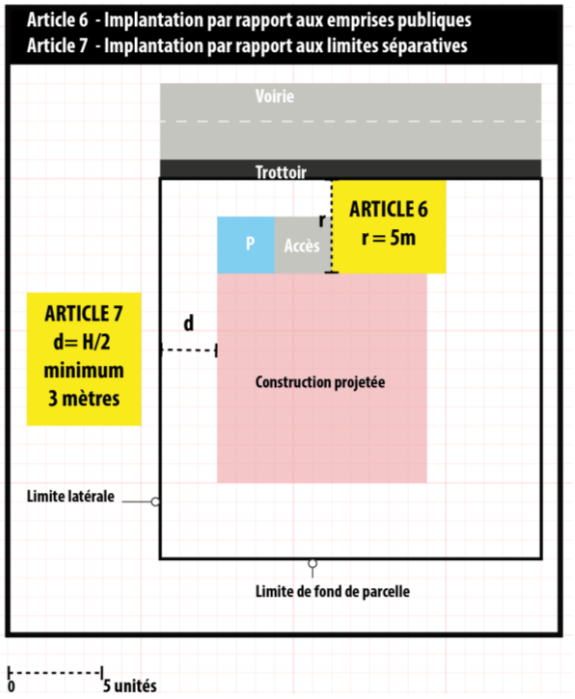


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

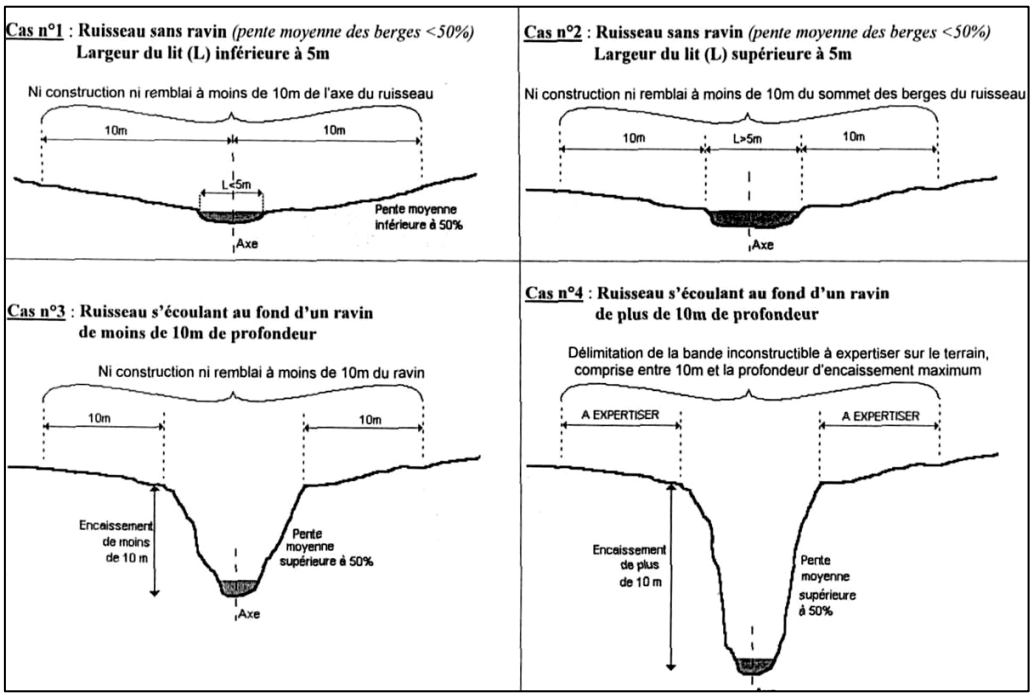


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

► Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de H/2 (H = hauteur du bâtiment), en respectant un recul minimal de 3 mètres.

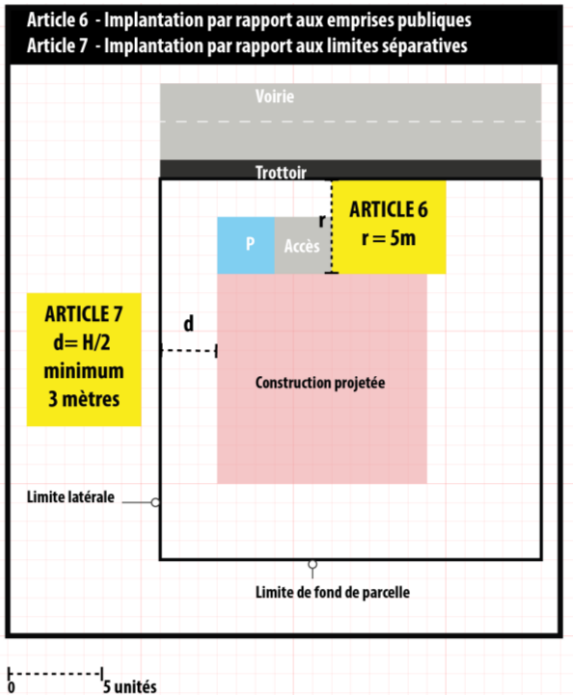


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.

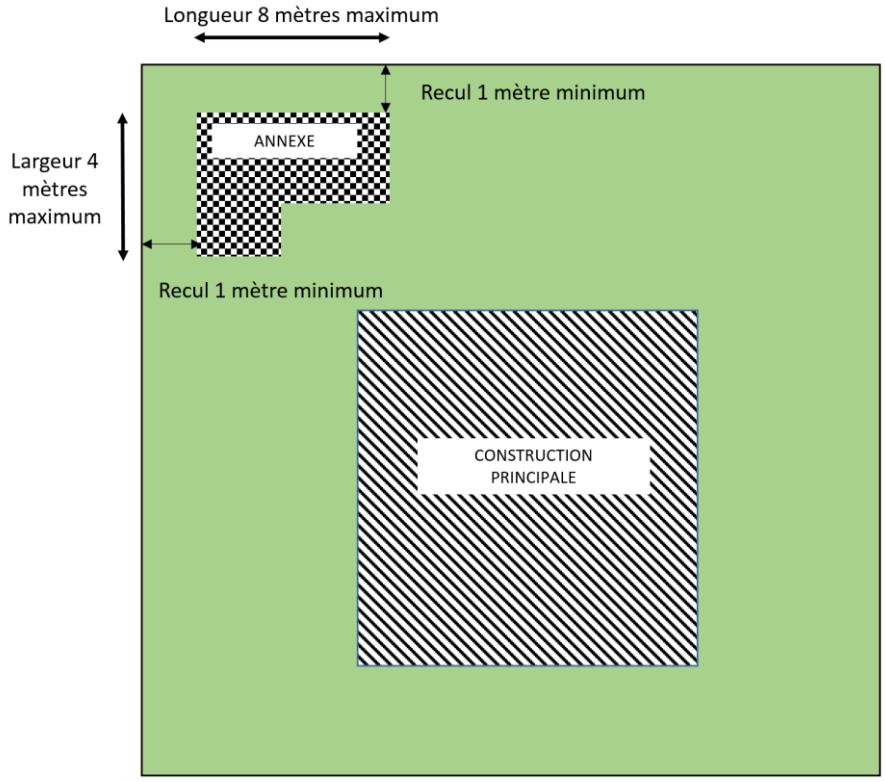


Schéma explicatif de l'implantation des annexes

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

► Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles de l'article 7 s'appliquent.

▶ Article UB9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,50.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

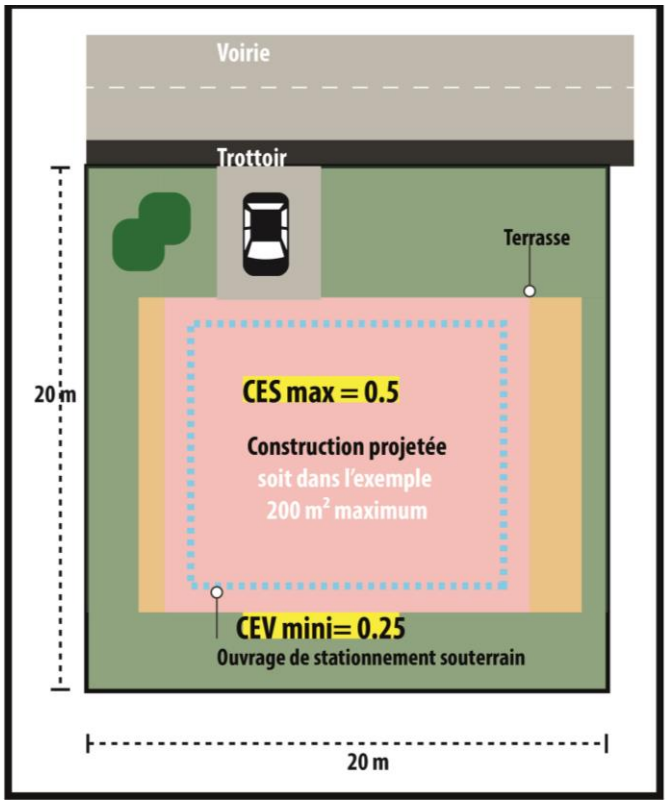


Schéma explicatif de l'application des articles 9 et 13

► Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

La hauteur maximale de référence est celle donnée en valeur métrique. La hauteur donnée en niveau est présentée à titre illustratif.

Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Dans le cas d'une toiture à pans : R +3+ comble soit 15 mètres maximum au point le plus haut de la construction. Dans le cas de toiture-terrasse avec ou sans attique. 15 mètres Dans le cadre de la réalisation d'un attique il ne devra pas dépasser 50 % de la surface de l'étage inférieur.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

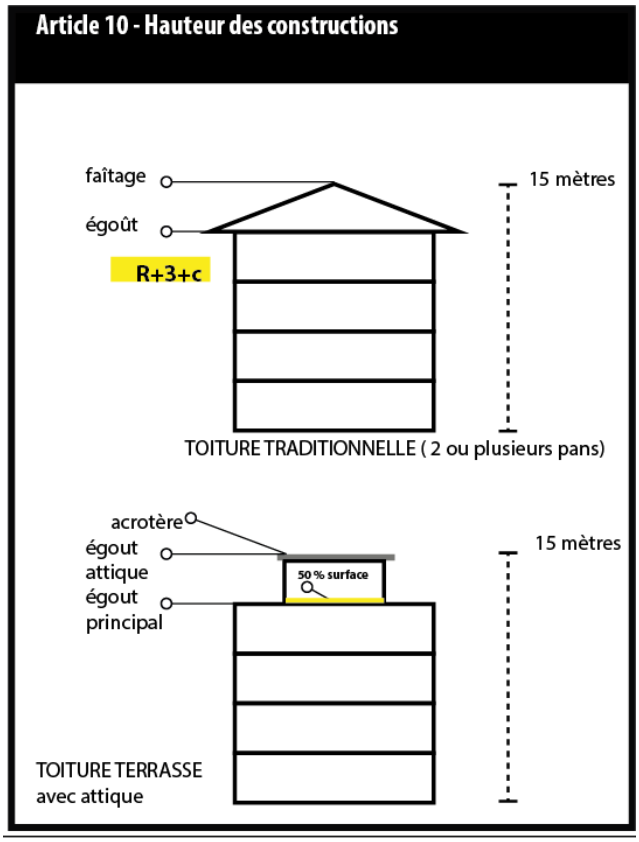


Schéma explicatif de l'application de l'article 10

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

► Article UB11 : Aspect extérieur

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et 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.

Implantation, volume, terrassement

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

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre de 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

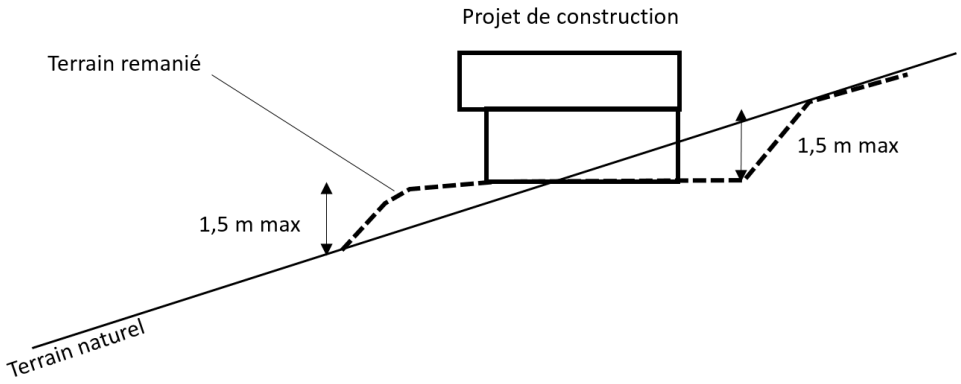


Schéma explicatif de l'application de la règle des affouillements/exhaussements

Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérées…).

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparentes et/ou bois sont autorisés, hors pastiche (chalet scandinave…).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Toitures

Généralités

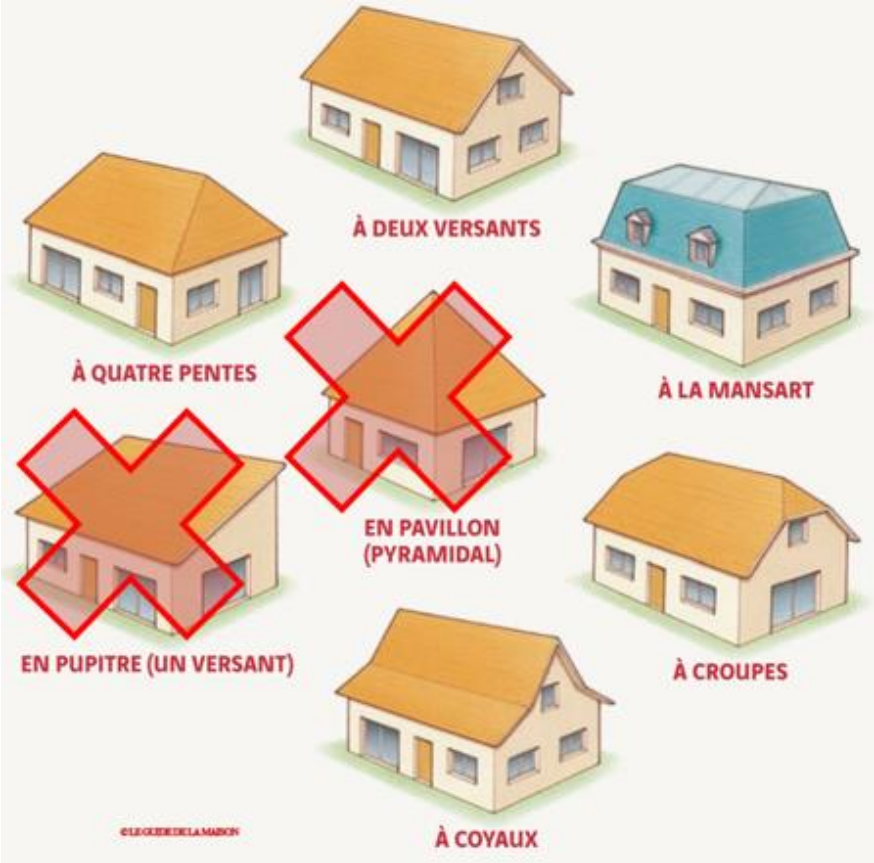
Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires.

Pour les toits donnant sur les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

Forme et volume

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, à la Mansart. Tous les autres types de toitures non mentionnés ci-avant sont interdits (et notamment : un pan).



Les toitures à un pan et trois pans ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Pour les toitures à pans (ne concerne pas les toiture terrasse), les débords de toiture doivent être d'au moins 0,60 mètre hors égouts de toiture.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise : entre 40 et 60 %.

Matériaux de couverture

Les toitures à pans doivent être en tuiles ou de matériaux ayant un aspect similaire. Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes. Les tuiles de types canal et/ou provençal seront interdites.

La couverture des vérandas en matériaux translucide est autorisée.

Les toitures-terrasses doivent être végétalisées à hauteur de 70 % minimum.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 30 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.

Clôtures, Portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, 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.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie (1/3 ajouré et 2/3 plein). Tout dispositif occultant est interdit.

Elles devront être en harmonie le long du domaine public avec les clôtures existantes.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

La hauteur maximum de la clôture sera de 1,80 mètre.

Les dispositifs de type occultant : bâche, brande, paillon, tissu brise-vue, haies artificielles ou autres canisses sont interdits.

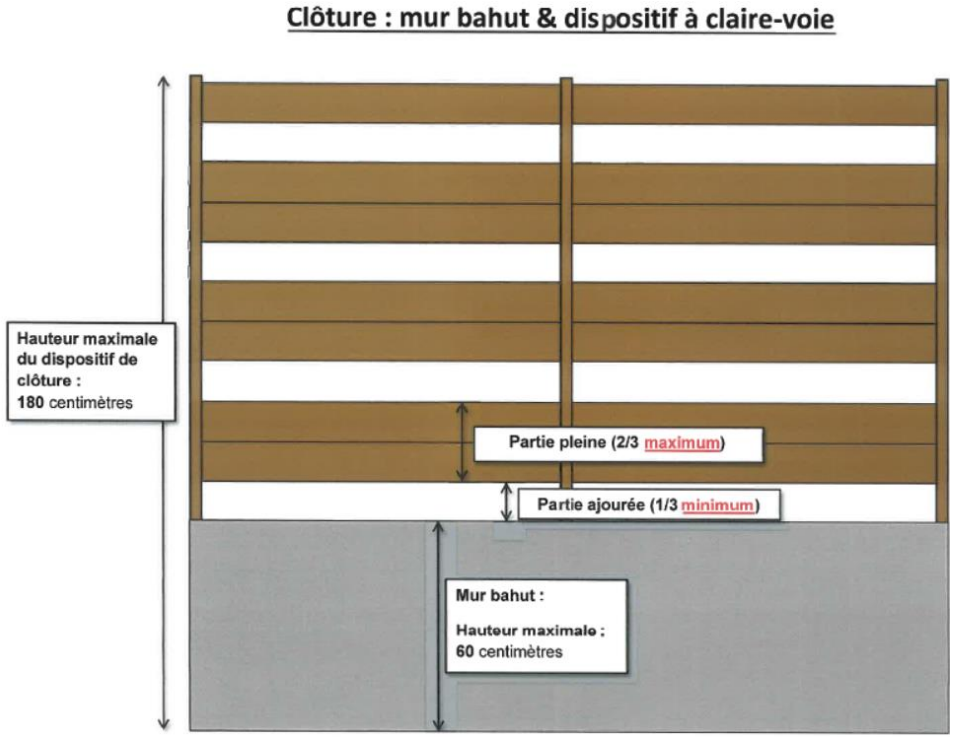


Schéma explicatif des règles de composition d'une clôture

Éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade.

Les transformateurs EDF sont soumis à la règlementation générale concernant les toitures.

Installation des panneaux solaires :

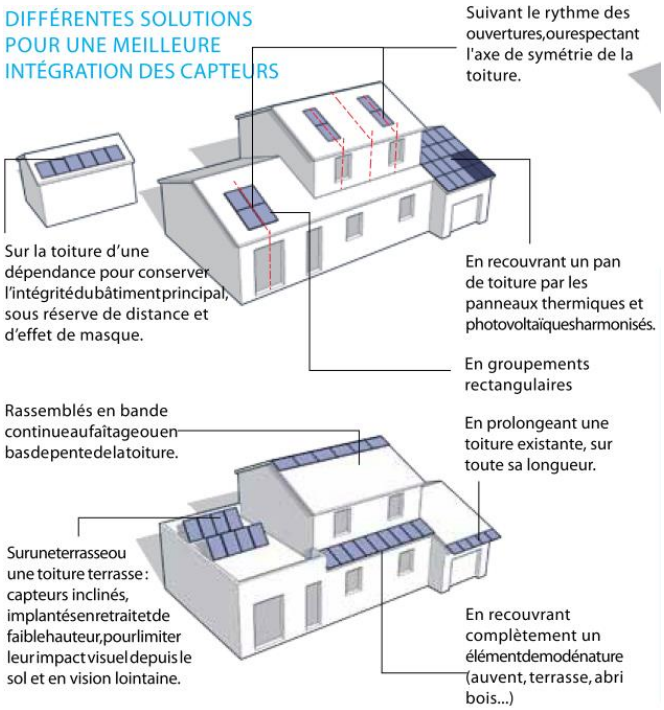
Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture, les installations en saillie sont interdites.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 45°.



Schémas illustrant les principes d'intégration des panneaux solaires, à titre d'exemple, source PNR Chartreuse

Mobilier urbain

Les candélabres devront être en adéquation avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article UB12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places par logement, dont 1 couverte Pour les opérations de plus de 15 logements, 75 % minimum du stationnement résident affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée. – 1 place dédiée aux deux et trois roues motorisées pour 4 logements
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m² de salle de restauration.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
Construction à usage artisanal	1 place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 2 places. Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération (véhicules et deux roues)

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
    - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
    - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Au titre du L151-33 du Code de l'urbanisme : lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

► Article UB13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé la mise en place d'un coefficient d'espace vert :

- Traité en espace paysager en pleine terre sur au moins 25 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert). 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. Pour les opérations de 8 logements et plus, 75 % de l'espace vert devra être intégré au sein d'un espace commun paysager d'un seul tenant et accessible.
- Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.
- Planté sur les aires de stationnement de surface : 1 arbre par 4 places.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Au minimum 5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres.

Accès et espaces de stationnements

Les espaces libres non aménagés en espaces de pleine terre, tels que les espaces de stationnements et accès, doivent être traités pour plus de 50 % en revêtement perméable de type dalles engazonnées / non jointives, gravier, tout-venant poreux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

▶ Article UB15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

► Article UB16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

SECTEUR UC

SECTEUR A DOMINANTE HABITAT INTERMEDIAIRE

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

► Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Les commerces.

► Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans est autorisée conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.
- Les opérations de plus de 8 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher devront respecter une proportion minimale de 40 % de logements sociaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article UC3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique 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.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,40 mètre minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

► Article UC4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article UC5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales (pour les constructions principales et les annexes)

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques.

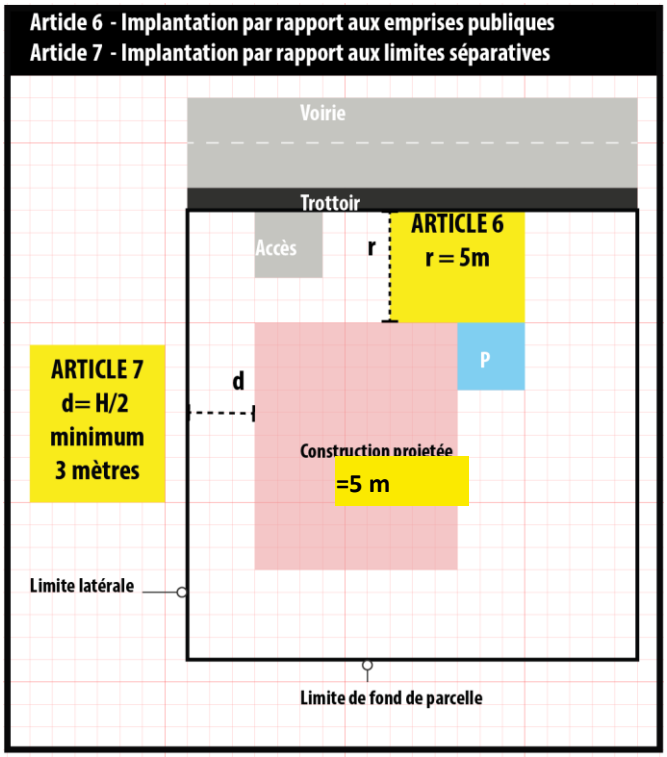


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-sous-Salève.

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

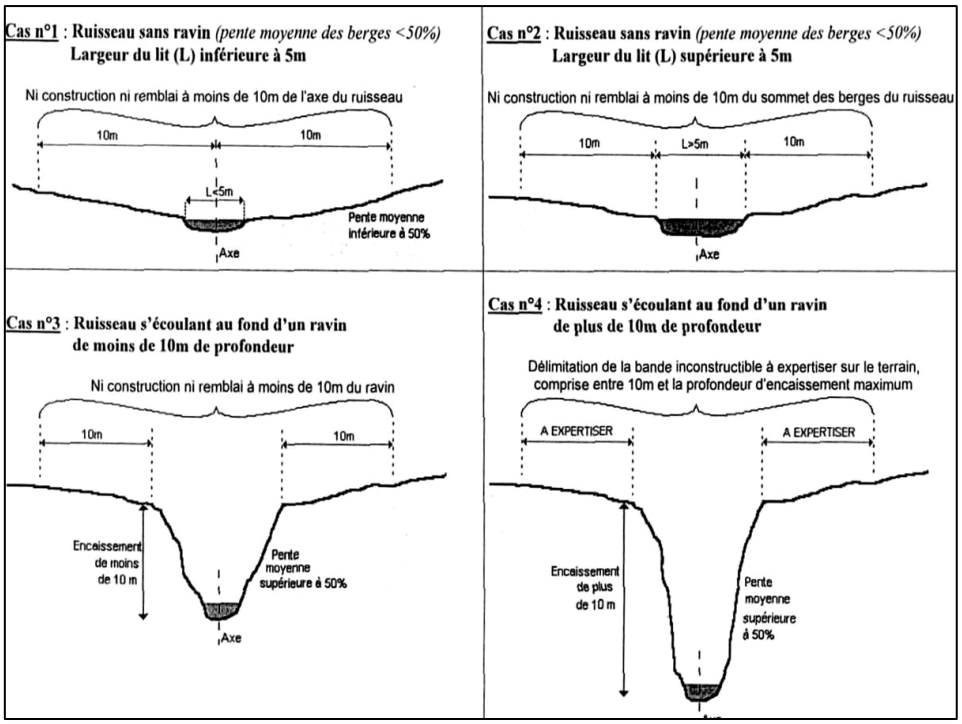


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

► Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de H/2 (H = hauteur du bâtiment), en respectant un recul minimal de 5 mètres.

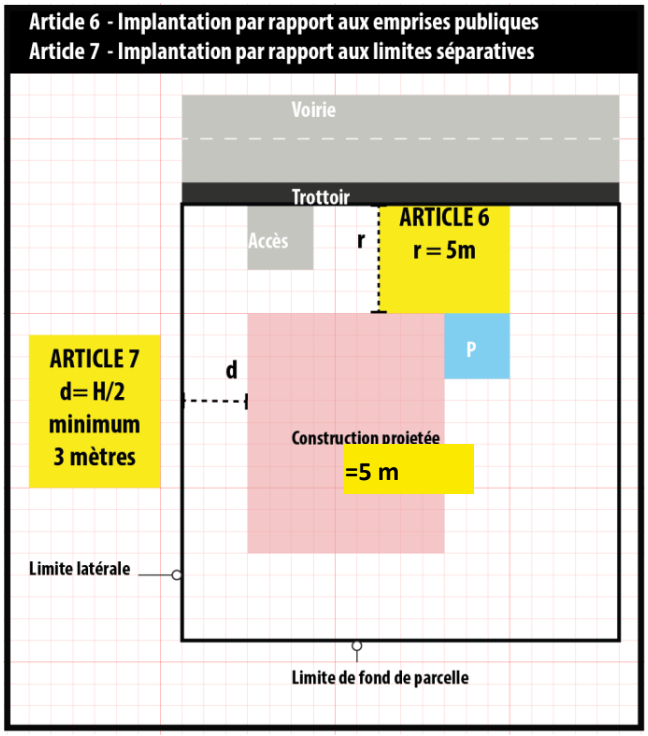


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.

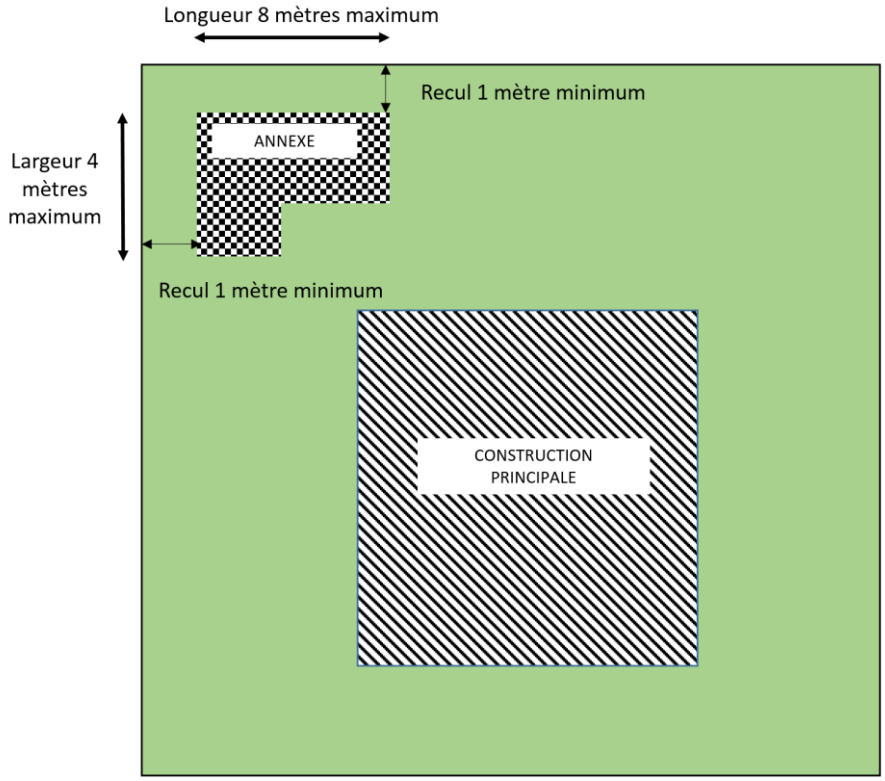


Schéma explicatif de l'implantation des annexes

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparatives : lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne, dans le cas de constructions simultanées.

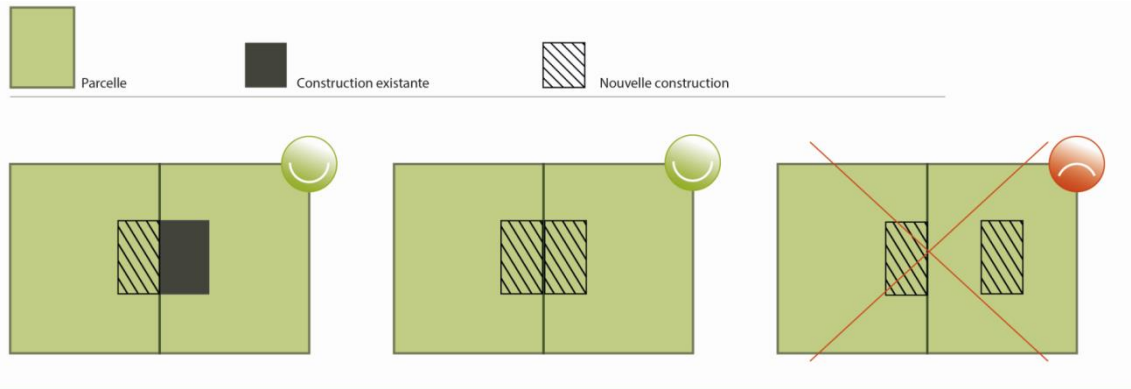


Schéma explicatif de l'application de l'article 7

▶ Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles de l'article 7 s'appliquent.

▶ Article UC9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,30.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

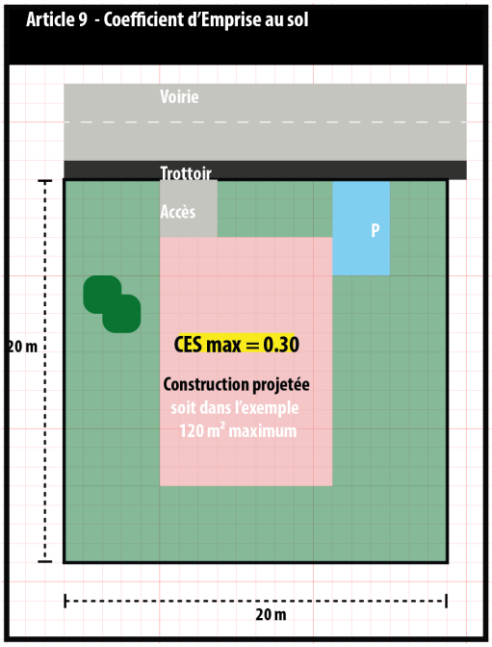


Schéma explicatif de l'application des articles 9 et 13

► Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

La hauteur maximale de référence est celle donnée en valeur métrique. La hauteur donnée en niveau est présentée à titre illustratif.

Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Dans le cas d'une toiture à pans : R +2 + Comble soit 12 mètres. Dans le cas d'une toiture terrasse : 10 mètres.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres.

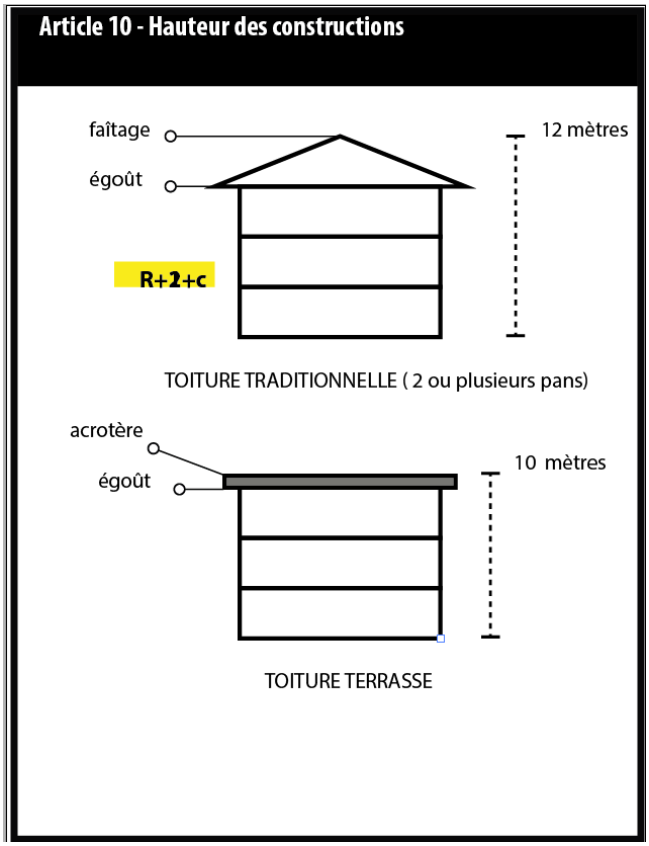


Schéma explicatif de l'application de l'article 10

Dispositions particulières

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

Dans le cadre de la réalisation d'un attique il ne devra pas dépasser 50 % de la surface de l'étage inférieur.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

► Article UC11 : Aspect extérieur

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et 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.

Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment patrimonial identifié, doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture sans accident.
- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Sont interdits la réalisation des décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.
- Dans le cadre d'une restauration, la préservation de certains éléments de décorations (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde cors, débords de toitures..) ou sujétions constructives (poutre, poteaux, larges avancées de toitures, balcons, escaliers) pourra être imposée.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques…) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

Implantation, volume, terrassement

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

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre de 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

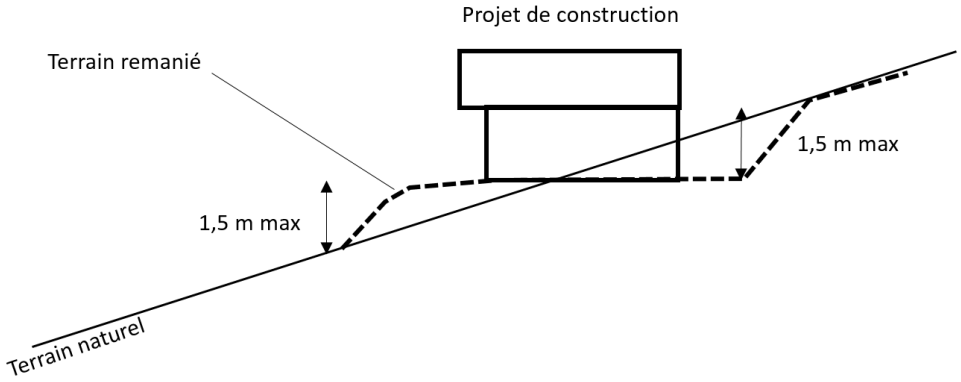


Schéma explicatif de l'application de la règle des affouillements/exhaussements

Dès lors que le mur de soutènement est réalisé en sur-élévation par rapport au terrain naturel avant travaux, il doit être implanté avec un recul minimum d'1 m. Cette bande de recul doit être plantée.

Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérées…).

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparentes et/ou bois sont autorisés, hors pastiche (chalet scandinave…).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Toitures

Généralités

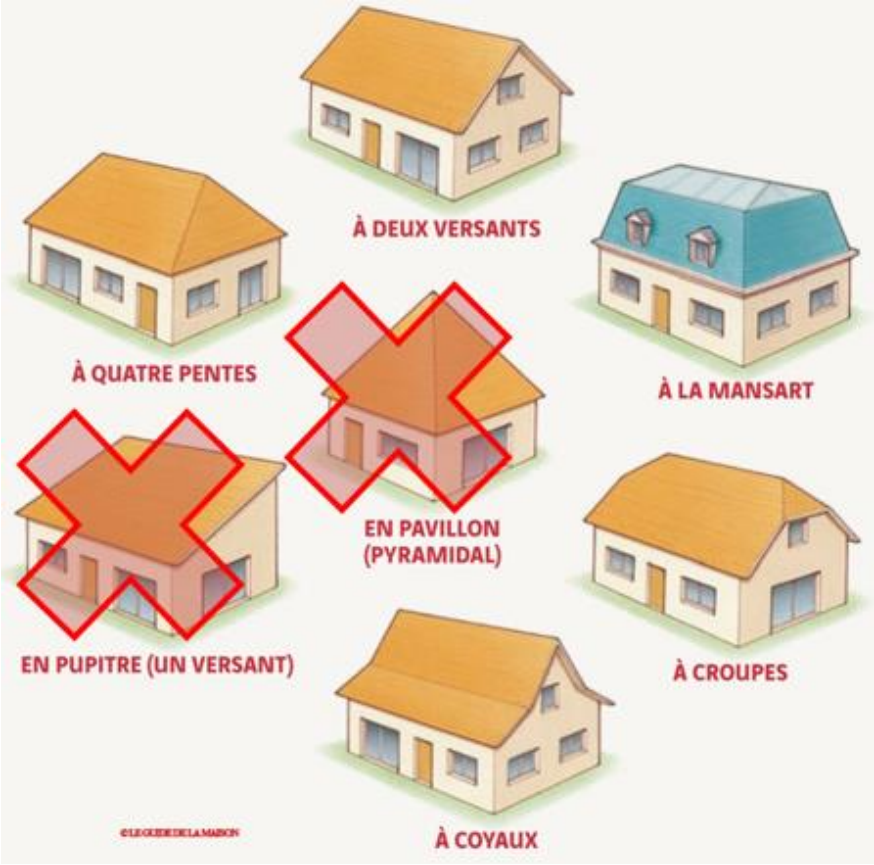
Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires.

Pour les toits donnant sur les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

Forme et volume

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, à la Mansart. Tous les autres types de toitures non mentionnés ci-avant sont interdits (et notamment : un pan).



Les toitures à un pan et trois pans ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Pour les toitures à pans (ne concerne pas les toitures terrasses), les débords de toiture doivent être d'au moins 0,60 mètre hors égouts de toiture.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise : entre 40 et 60 %.

Matériaux de couverture

Les toitures à pans doivent être en tuiles ou de matériaux ayant un aspect similaire. Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes. Les tuiles de types canal et/ou provençal seront interdites.

La couverture des vérandas en matériaux translucide est autorisée.

Les toitures-terrasses doivent être végétalisées à hauteur de 70 % minimum.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 30 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.

Clôtures, Portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, 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.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie (1/3 ajouré et 2/3 plein). Tout dispositif occultant est interdit.

Elles devront être en harmonie le long du domaine public avec les clôtures existantes.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

La hauteur maximum de la clôture sera de 1,80 mètre.

Les dispositifs de type occultant : bâche, brande, paillon, tissu brise-vue, haies artificielles ou autres canisses sont interdits.

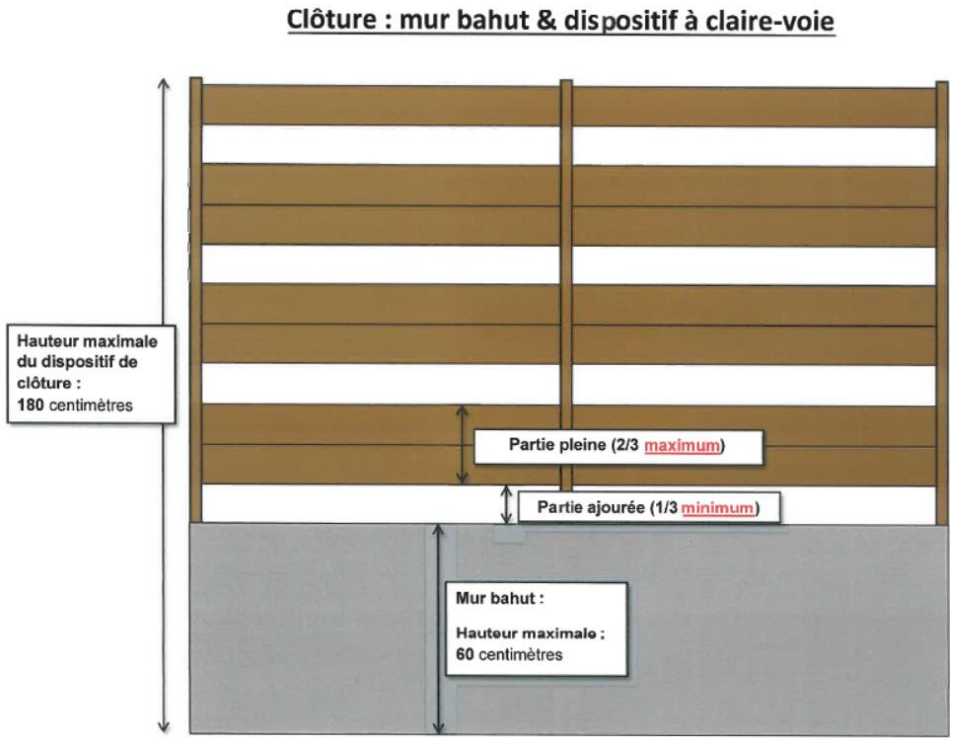


Schéma explicatif des règles de composition d'une clôture

Éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade.

Les transformateurs EDF sont soumis à la règlementation générale concernant les toitures.

Installation des panneaux solaires :

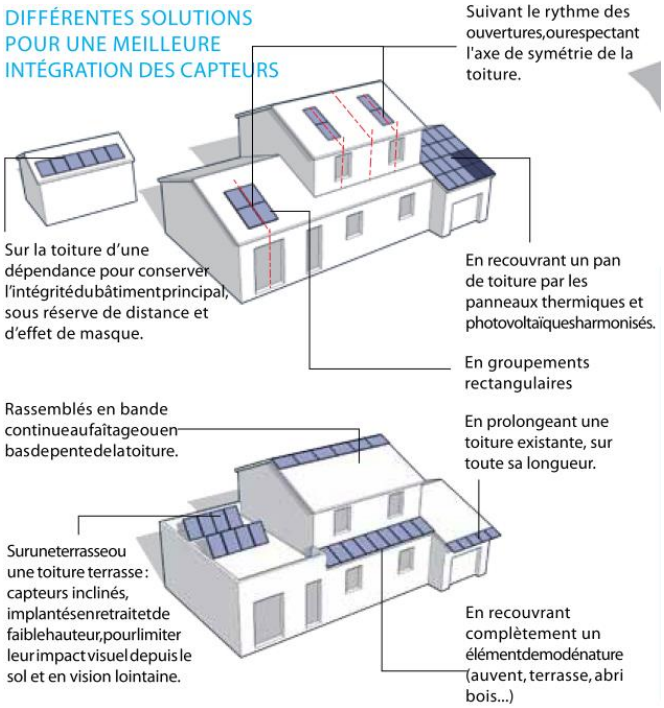
Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture, les installations en saillie sont interdites.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 45°.



Schémas illustrant les principes d'intégration des panneaux solaires, à titre d'exemple, source PNR Chartreuse

<u>Mobilier urbain</u>

Les candélabres devront être en adéquation avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

▶ Article UC12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places par logement Pour les opérations de plus de 15 logements, 75 % minimum du stationnement résident affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée. – 1 place dédiée aux deux et trois roues motorisées pour 4 logements
Bureau	Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération (véhicules et deux roues)

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.
- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

- Au titre du L151-33 du Code de l'urbanisme : lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

▶ Article UC13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

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

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé la mise en place d'un coefficient d'espace vert :

- Le CEV[3] devra respecter au **minimum 2 fois la surface de plancher créée de l'opération**. Les espaces verts/paysagers devront être traités en pleine terre et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert). 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. Pour les opérations de 8 logements et plus, 75 % de l'espace vert devra être intégré au sein d'un espace commun paysager d'un seul tenant et accessible.

Au minimum, CEV = 2 * SP[4]

- Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.
- Planté sur les aires de stationnement de surface : 1 arbre par 4 places.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Au minimum 5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres.

Accès et espaces de stationnements

Les espaces libres non aménagés en espaces de pleine terre, tels que les espaces de stationnements et accès, doivent être traités pour plus de 50% en revêtement perméable de type dalles engazonnées / non jointives, gravier, tout-venant poreux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

▶ Article UC15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

[3] Coefficient d'espace vert = surface dévolue aux espaces verts

[4] Surface de plancher **créée** de l'opération

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

► Article UC16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UD

SECTEUR D'HABITAT A DOMINANTE INTERMEDIAIRE/INDIVIDUEL

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

► Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Les commerces.

► Article UD2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans est autorisée conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.
- Les opérations de plus de 8 logements ou de plus de 600m² de surface de plancher devront respecter une proportion minimale de 40 % de logements sociaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article UD3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique 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.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,40 mètre minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

► Article UD4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article UD5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales (pour les constructions principales et les annexes)

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques.

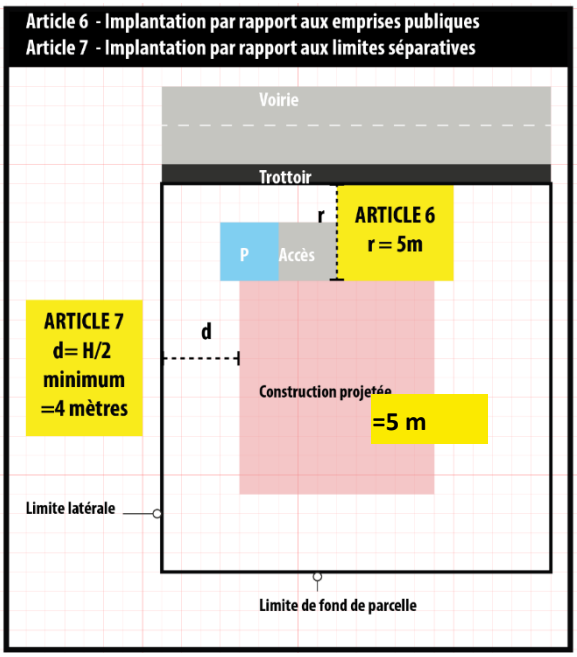


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-sous-Salève.

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

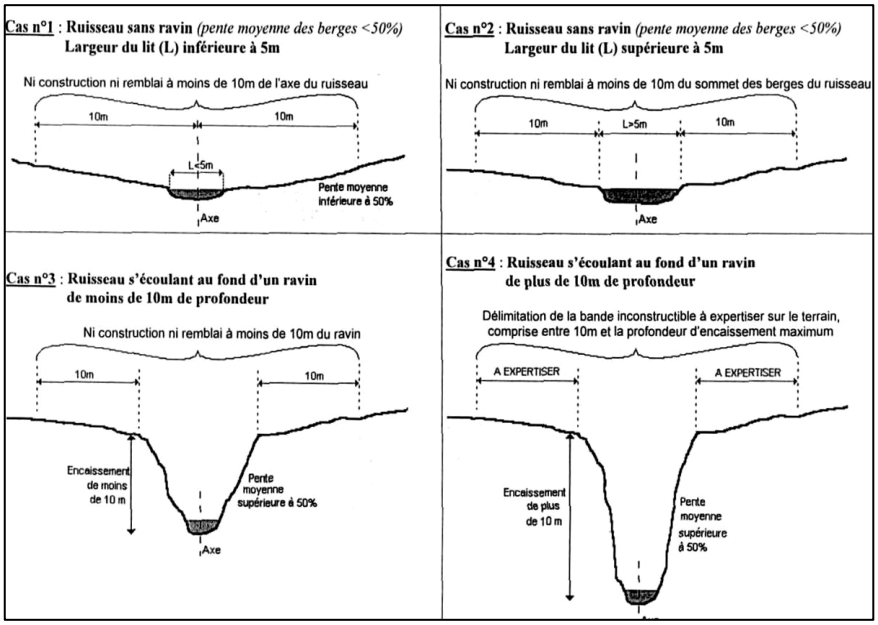


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

▶ Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de H/2 (H = hauteur du bâtiment), en respectant un recul minimal de 5 mètres.

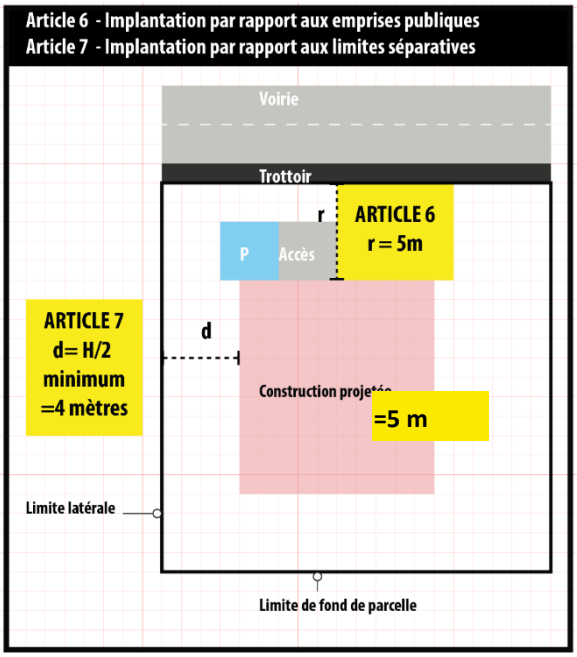


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.

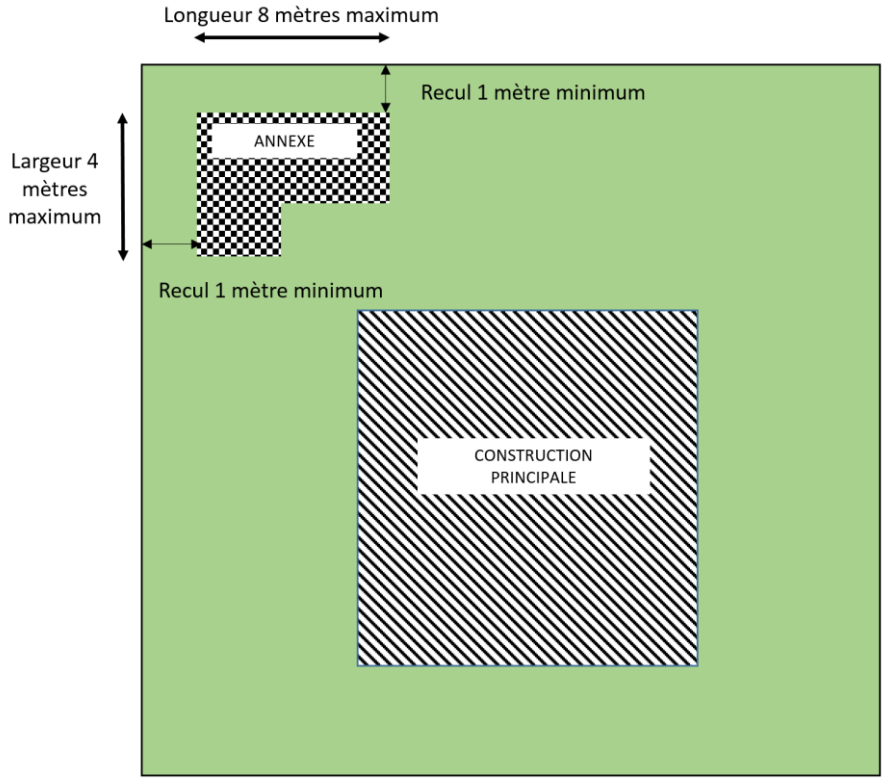


Schéma explicatif de l'implantation des annexes

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparatives : lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne, dans le cas de constructions simultanées.

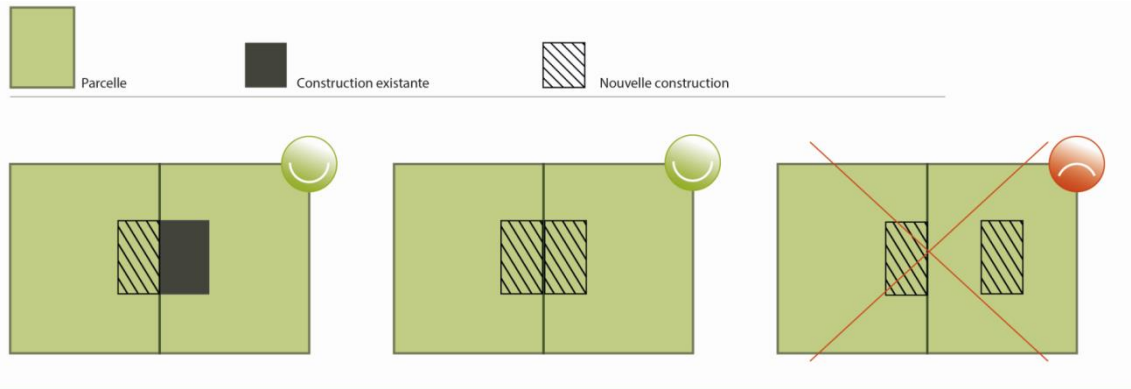


Schéma explicatif de l'application de l'article 7

▶ Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

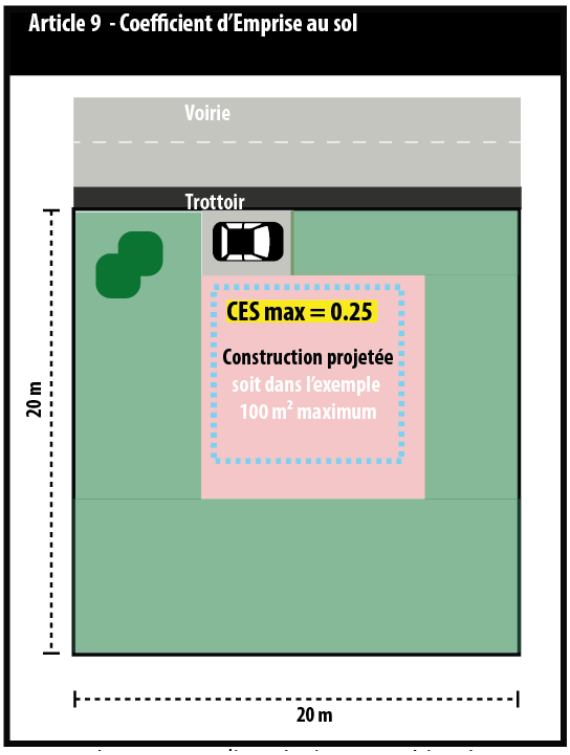
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles de l'article 7 s'appliquent.

▶ Article UD9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,25.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



► Article UD10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

La hauteur maximale de référence est celle donnée en valeur métrique. La hauteur donnée en niveau est présentée à titre illustratif.

Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Dans le cas d'une toiture à pans : R +1 + comble soit 9 mètres Dans le cas d'une toiture terrasse : 7 mètres
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

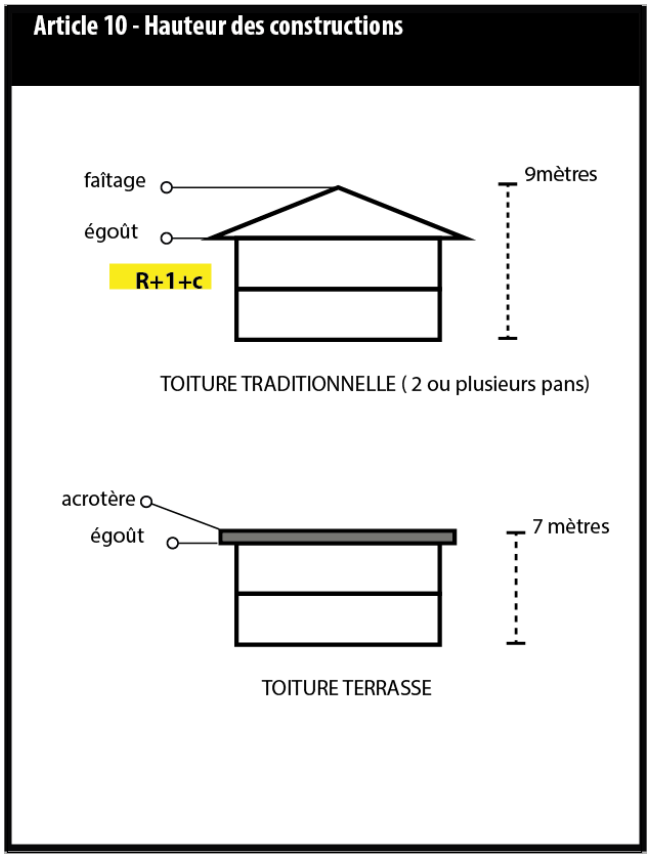


Schéma explicatif de l'application de l'article 10

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

► Article UD11 : Aspect extérieur

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et 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.

Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment patrimonial identifié, doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture sans accident.
- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Sont interdits la réalisation des décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.
- Dans le cadre d'une restauration, la préservation de certains éléments de décorations (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde cors, débords de toitures..) ou sujétions constructives (poutre, poteaux, larges avancées de toitures, balcons, escaliers) pourra être imposée.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques…) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

Implantation, volume, terrassement

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

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre de 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

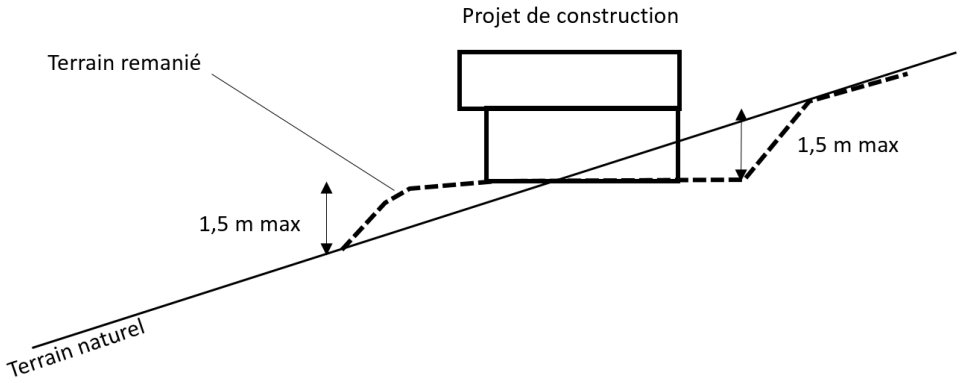


Schéma explicatif de l'application de la règle des affouillements/exhaussements

Dès lors que le mur de soutènement est réalisé en sur-élévation par rapport au terrain naturel avant travaux, il doit être implanté avec un recul minimum d'1 m. Cette bande de recul doit être plantée.

Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérées…).

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparentes et/ou bois sont autorisés, hors pastiche (chalet scandinave…).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Toitures

Généralités

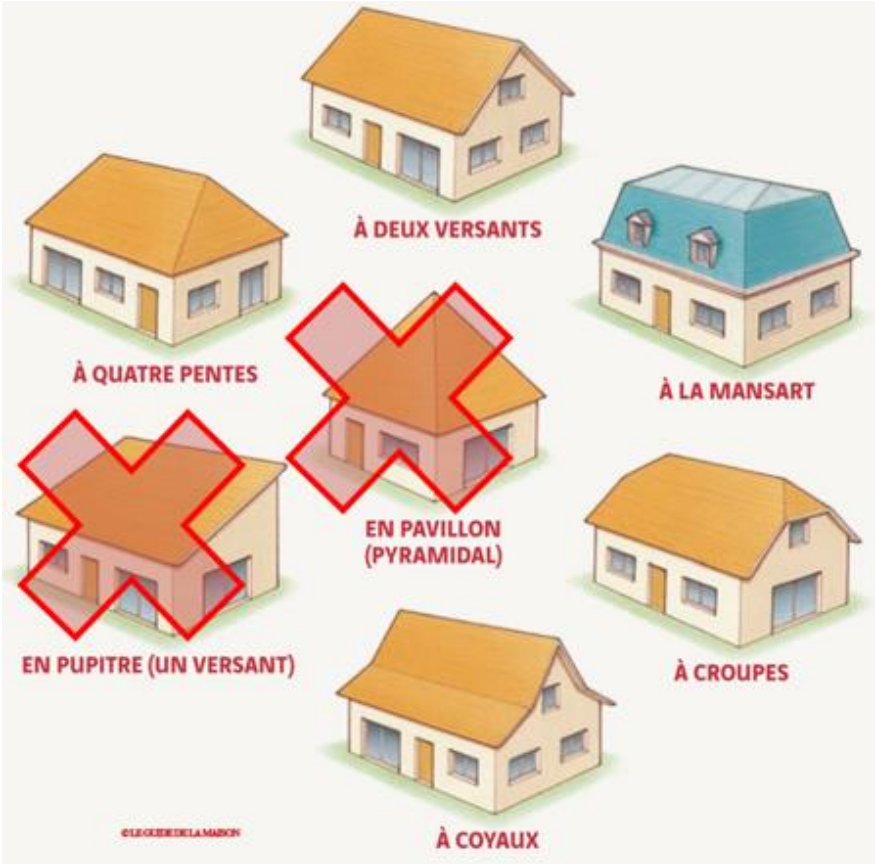
Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires.

Pour les toits donnant sur les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

Forme et volume

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, à la Mansart. Tous les autres types de toitures non mentionnés ci-avant sont interdits (et notamment : un pan).



Les toitures à un pan et trois pans ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Pour les toitures à pans (ne concerne pas les toitures terrasses), les débords de toiture doivent être d'au moins 0,60 mètre hors égouts de toiture.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise : entre 40 et 60 %.

Matériaux de couverture

Les toitures à pans doivent être en tuiles ou de matériaux ayant un aspect similaire. Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes. Les tuiles de types canal et/ou provençal seront interdites.

La couverture des vérandas en matériaux translucide est autorisée.

Les toitures-terrasses doivent être végétalisées à hauteur de 70 % minimum.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 30 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.

Clôtures, Portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, 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.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie (1/3 ajouré et 2/3 plein). Tout dispositif occultant est interdit.

Elles devront être en harmonie le long du domaine public avec les clôtures existantes.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

La hauteur maximum de la clôture sera de 1,80 mètre.

Les dispositifs de type occultant : bâche, brande, paillon, tissu brise-vue, haies artificielles ou autres canisses sont interdits.

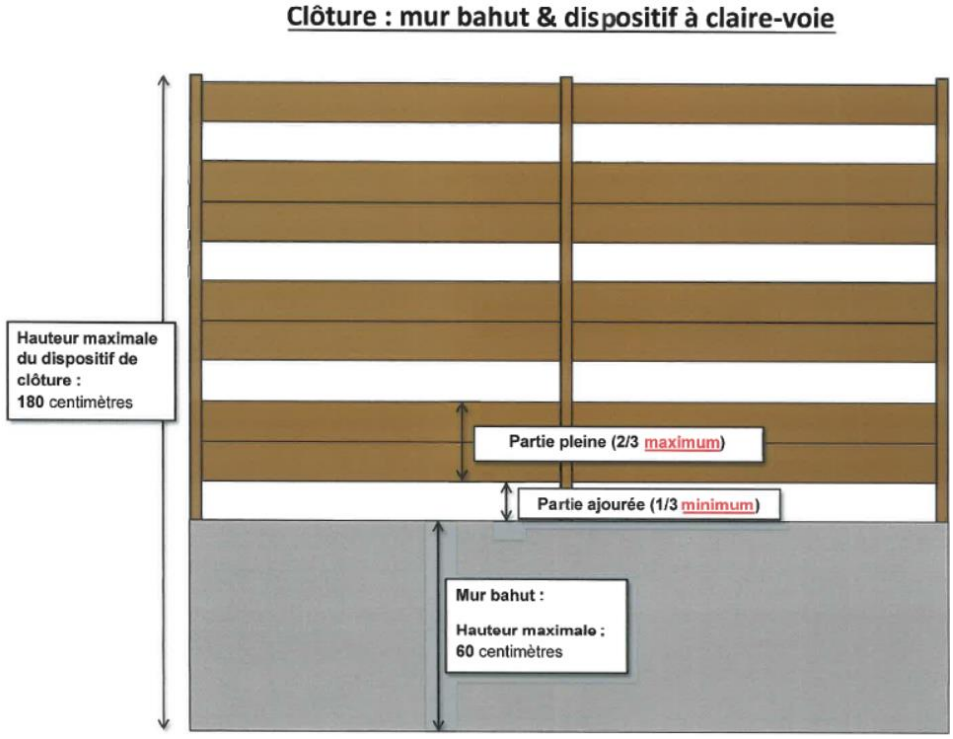


Schéma explicatif des règles de composition d'une clôture

Éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade.

Les transformateurs EDF sont soumis à la règlementation générale concernant les toitures.

Installation des panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

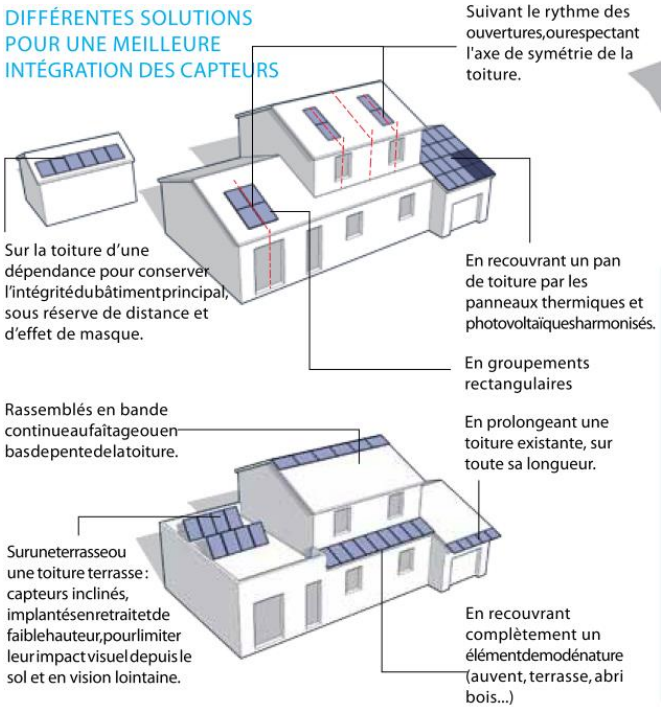
Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de

telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture, les installations en saillie sont interdites.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 45°.



Schémas illustrant les principes d'intégration des panneaux solaires, à titre d'exemple, source PNR Chartreuse

Mobilier urbain

Les candélabres devront être en adéquation avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article UD12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places par logement Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum du stationnement résident affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements

	– 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée. – 1 place dédiée aux deux et trois roues motorisées pour 4 logements
Bureau	Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération (véhicules et deux roues)

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.
- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
    - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
    - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Au titre du L151-33 du Code de l'urbanisme : lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

▶ Article UD13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé la mise en place d'un coefficient d'espace vert :

- Le CEV[5] devra respecter au **minimum 3 fois la surface de plancher créée de l'opération**. Les espaces verts/paysagers devront être traités en pleine terre et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert). 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. Pour les opérations de 8 logements et plus, 75 % de l'espace vert devra être intégré au sein d'un espace commun paysager d'un seul tenant et accessible.

Au minimum, CEV = 3 * SP[6]

[5] Coefficient d'espace vert = surface dévolue aux espaces verts

[6] Surface de plancher **créée** de l'opération

- Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.
- Planté sur les aires de stationnement de surface : 1 arbre par 4 places.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Au minimum 5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres.

Accès et espaces de stationnements

Les espaces libres non aménagés en espaces de pleine terre, tels que les espaces de stationnements et accès, doivent être traités pour plus de 50% en revêtement perméables de type dalles engazonnées / non jointives, gravier, tout-venant poreux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article UD14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

▶ Article UD15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

▶ Article UD16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter

atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UM

SECTEUR MIXTE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COLLECTIF, DE SERVICES, DE COMMERCES, ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES.

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

► Article UM1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Le long du linéaire identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des commerces sont interdits
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.

► Article UM2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.

  Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- Le long du linéaire identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les constructions et les changements de destination à condition d'intégrer des commerces en rez-de-chaussée donnant sur la Route d'Annecy / d'Annemasse / de Genève,

- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans est autorisée conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.
- Les annexes, limitées à deux par tènement, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain.
- Les opérations de plus de 8 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher devront respecter une proportion minimale de 40 % de logements sociaux.
- Les constructions et occupations du son non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à l'article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre le cheminement modes doux tels qu'identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article UM3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique 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.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,40 mètre minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

► Article UM4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales.
Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

▶ Article UM5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

▶ Article UM6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m. En cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Règles générales (pour les constructions principales et les annexes)

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

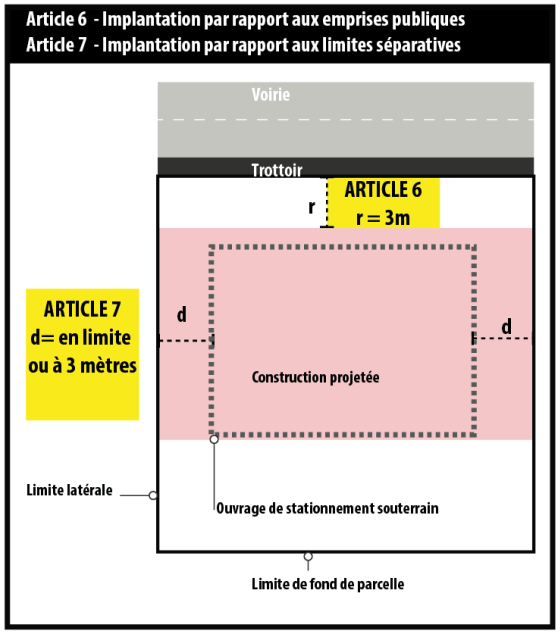


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-sous-Salève.

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

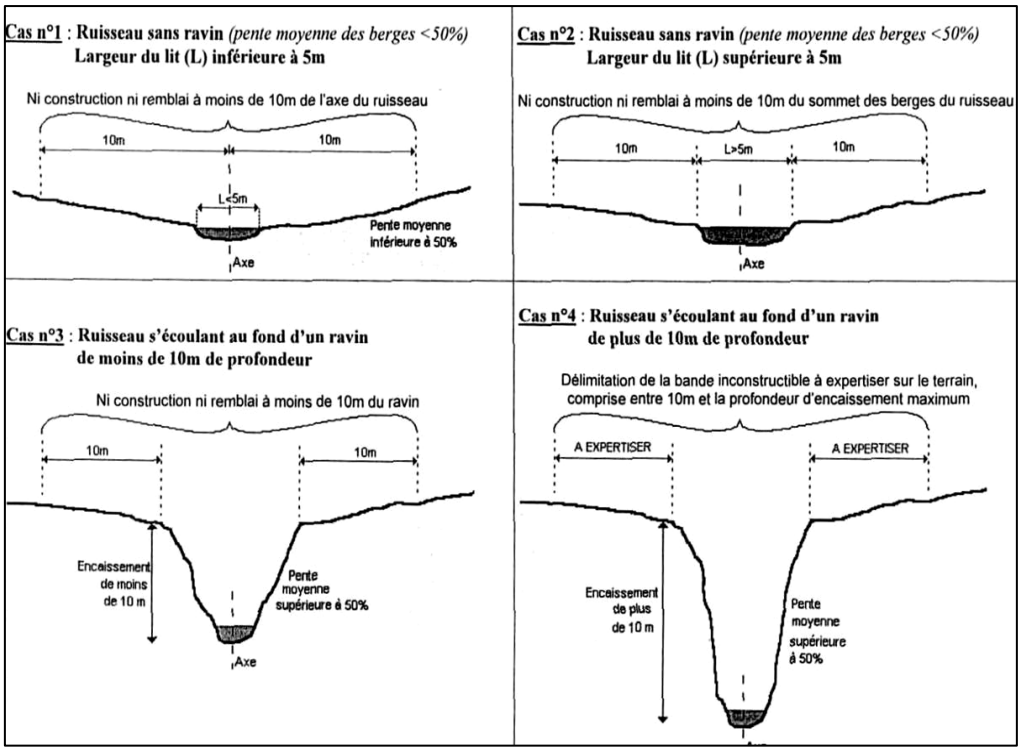


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

▶ Article UM7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit à un recul de 3 mètres minimum.

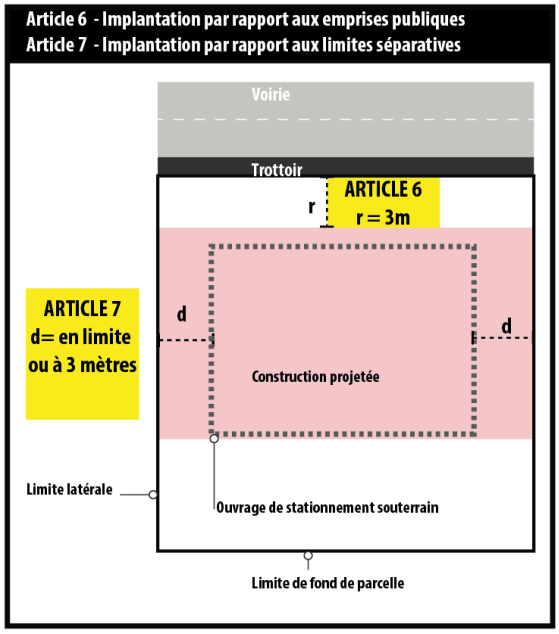


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.

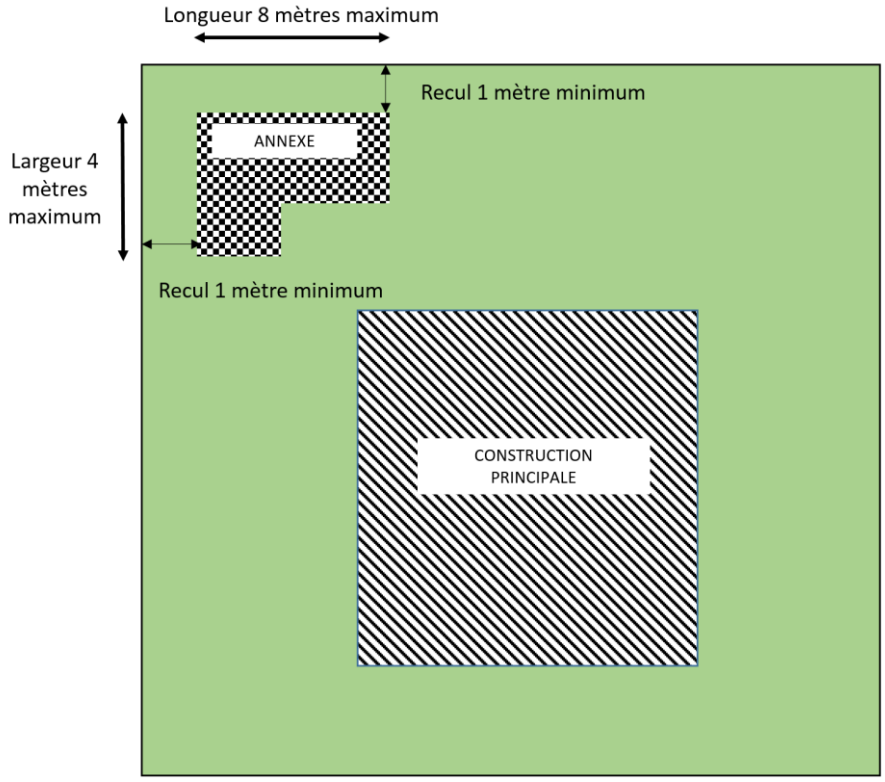


Schéma explicatif de l'implantation des annexes

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

► Article UM8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles de l'article 7 s'appliquent.

▶ Article UM9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant à la construction principale est de 0,6.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

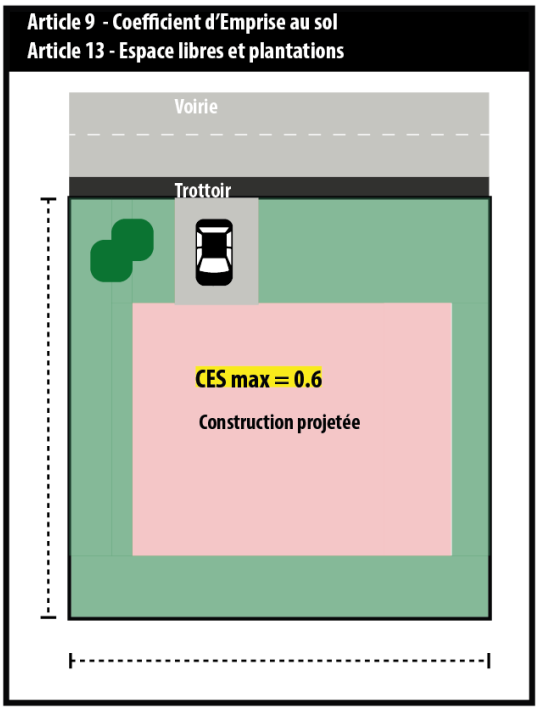


Schéma explicatif de l'application de l'article 9

► Article UM10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

La hauteur maximale de référence est celle donnée en valeur métrique. La hauteur donnée en niveau est présentée à titre illustratif.

Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Dans le cas d'une toiture à pans : R+ 3 + comble soit 15 mètres. Dans le cas de toiture terrasse : R+ 3 + attique soit 15 mètres mais l'attique ne peut occuper plus de 50% de l'emprise au dernier niveau.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

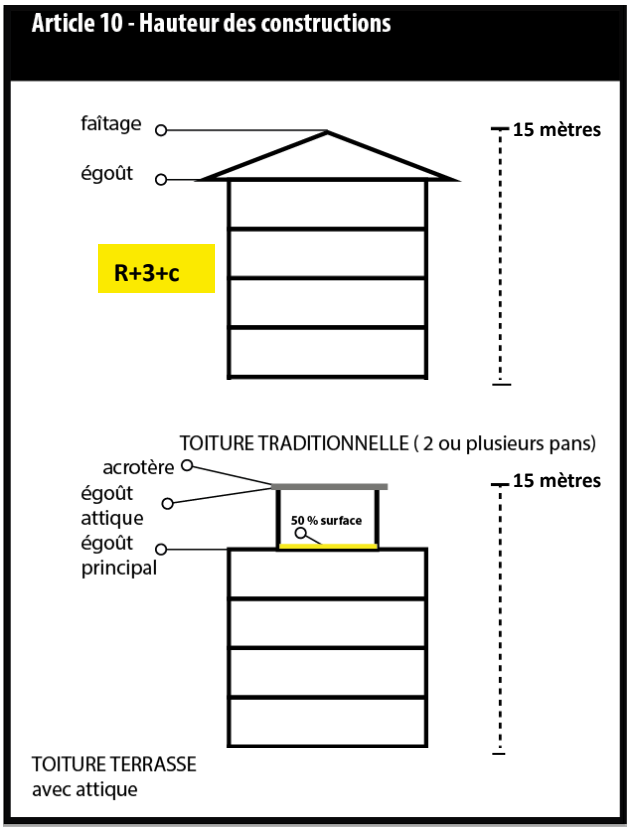


Schéma explicatif de l'application de l'article 10

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante

► Article UM11 : Aspect extérieur

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et 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.

Implantation, volume, terrassement

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

Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment patrimonial identifié, doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture sans accident.

- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

- Sont interdits la réalisation des décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.

- Dans le cadre d'une restauration, la préservation de certains éléments de décorations (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde cors, débords de toitures..) ou sujétions constructives (poutre, poteaux, larges avancées de toitures, balcons, escaliers) pourra être imposée.

- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques…) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre de 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

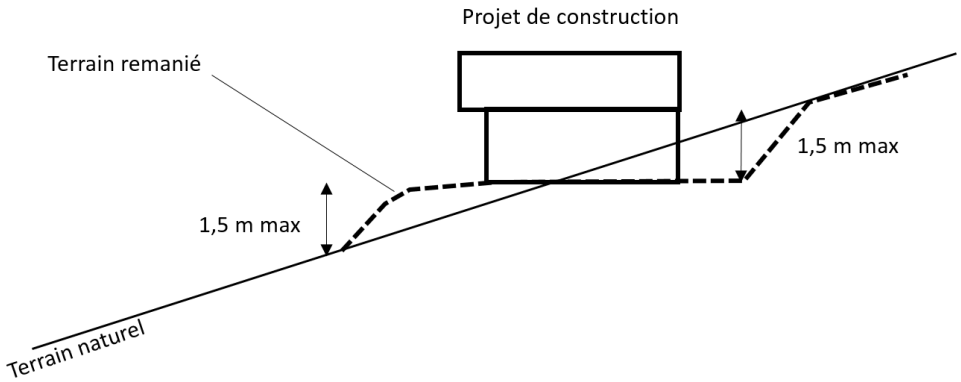


Schéma explicatif de l'application de la règle des affouillements/exhaussements

Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérées…).

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparentes et/ou bois sont autorisés, hors pastiche (chalet scandinave…).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Toitures

Généralités

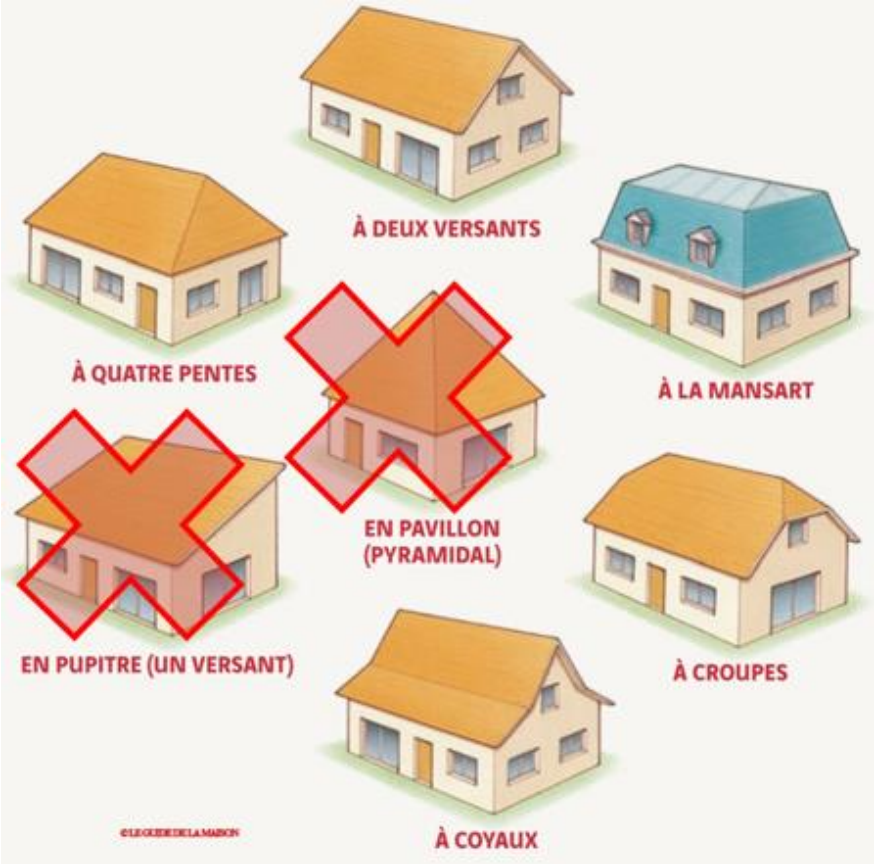
Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires.

Pour les toits donnant sur les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

Forme et volume

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, à la Mansart. Tous les autres types de toitures non mentionnés ci-avant sont interdits (et notamment : un pan).



Les toitures à un pan et trois pans ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Pour les toitures à pans (ne concerne pas les toitures terrasses), les débords de toiture doivent être d'au moins 0,60 mètre hors égouts de toiture.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise : entre 40 et 60 %.

Matériaux de couverture

Les toitures à pans doivent être en tuiles ou de matériaux ayant un aspect similaire. Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes. Les tuiles de types canal et/ou provençal seront interdites.

La couverture des vérandas en matériaux translucide est autorisée.

Les toitures-terrasses doivent être végétalisées à hauteur de 70 % minimum.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 30 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.

Clôtures, Portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, 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.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie (1/3 ajouré et 2/3 plein). Tout dispositif occultant est interdit.

Elles devront être en harmonie le long du domaine public avec les clôtures existantes.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

La hauteur maximum de la clôture sera de 1,80 mètre.

Les dispositifs de type occultant : bâche, brande, paillon, tissu brise-vue, haies artificielles ou autres canisses sont interdits.

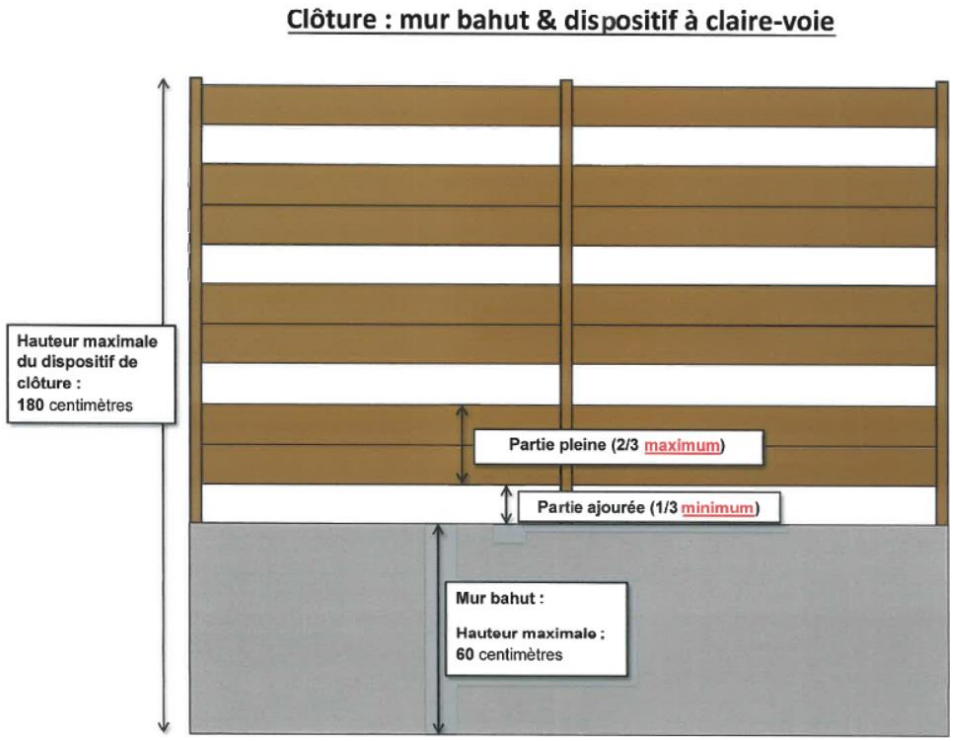


Schéma explicatif des règles de composition d'une clôture

Éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade.

Les transformateurs EDF sont soumis à la règlementation générale concernant les toitures.

Installation des panneaux solaires :

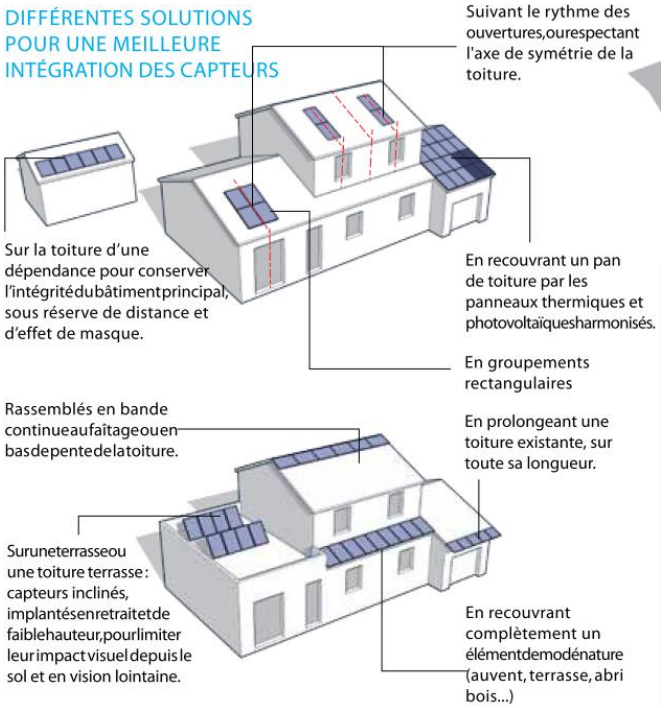
Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture, les installations en saillie sont interdites.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 45°.



Schémas illustrant les principes d'intégration des panneaux solaires, à titre d'exemple, source PNR Chartreuse

Mobilier urbain

Les candélabres devront être en adéquation avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article UM12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places par logement. Pour les opérations de plus de 15 logements, 75 % minimum du stationnement résident affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée. – 1 place dédiée aux deux et trois roues motorisées pour 4 logements
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m² de salle de restauration.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
Construction à usage artisanal	1 place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 2 places. Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération (véhicules et deux roues)

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

- La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.
- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
    - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
    - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Au titre du L151-33 du Code de l'urbanisme : lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

► Article UM13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé la mise en place d'un coefficient d'espace vert :

- Traité en espace paysager en pleine terre sur au moins 20 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert). 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. Pour les opérations de 8 logements et plus, 75 % de l'espace vert devra être intégré au sein d'un espace commun paysager d'un seul tenant et accessible.
- Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.
- Planté sur les aires de stationnement de surface : 1 arbre par 4 places.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Au minimum 5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres.

Accès et espaces de stationnements

Les espaces libres non aménagés en espaces de pleine terre, tels que les espaces de stationnements et accès, doivent être traités pour plus de 50% en revêtement perméable de type dalles engazonnées / non jointives, gravier, tout-venant poreux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article UM14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article UM15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

► Article UM16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE US

SECTEUR SCOLAIRE/UNIVERSITAIRE

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

Il est rappelé que cette zone Us (équipement scolaires) est composée de deux sous-secteurs :

- La zone Us1 : concerne le campus adventiste.
- La zone Us2 : concerne le groupe scolaire Saint-Vincent.

► Article US1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries.
- Les habitations sauf celles citées à l'article 2.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les activités économiques, commerces, services, artisanat.
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.

► Article US2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les logements de fonction associés aux bâtiments d'intérêt collectif et d'enseignement ne doivent pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- Les logements destinés aux internes des établissements scolaires.
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans est autorisée conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article US3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent répondre au besoin des équipements en place ou à venir.

► Article US4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article US5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article US6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m. En cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Règles générales

Pour la zone Us1

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- Soit à l'alignement des constructions existantes.
- Soit un recul minimum de 3 m.

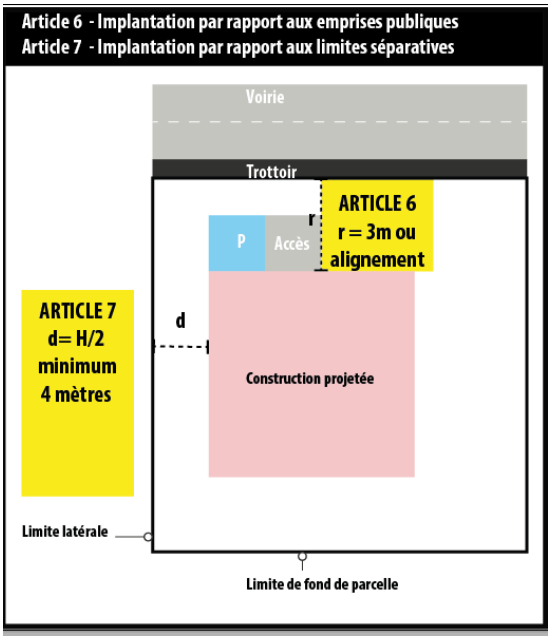


Schéma – Recul en Us1

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-sous-Salève.

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Pour la zone Us2 :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise publique soit en recul. L'implantation des constructions doit satisfaire les conditions de circulation et de sécurité publique.

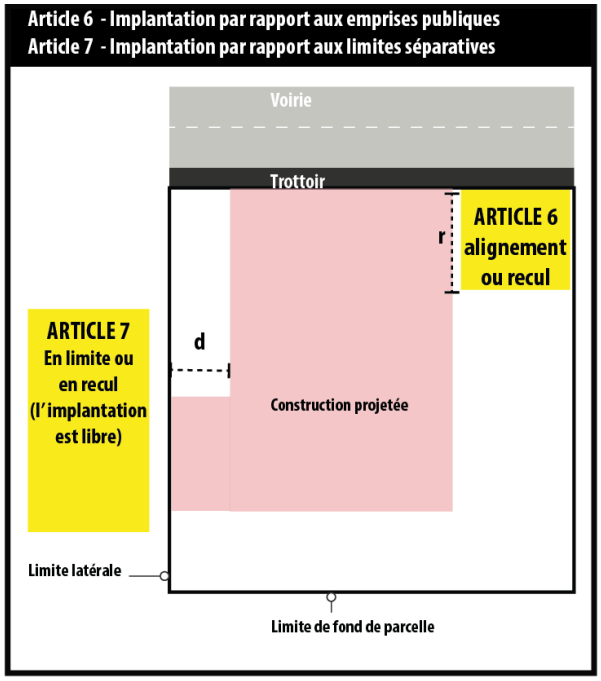


Schéma – Recul en Us2

Cas particuliers

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

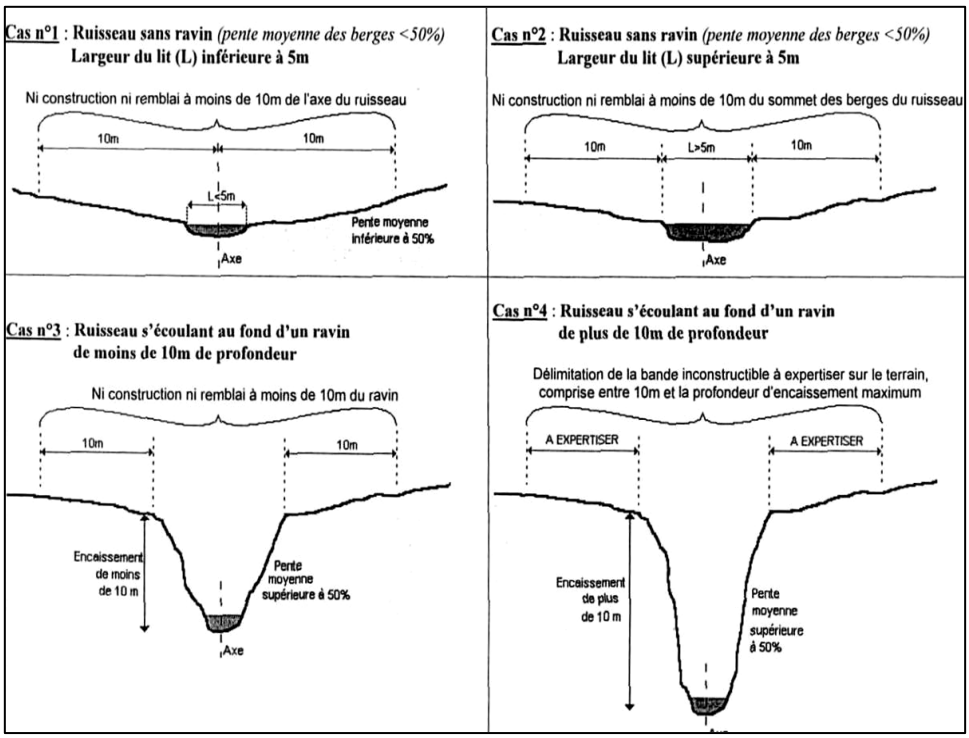


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

► Article US7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Pour la zone Us1 :

Les constructions peuvent être implantées à une distance de H/2 minimum 4 mètres.

Pour la zone Us2 :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en recul.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

▶ Article US8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

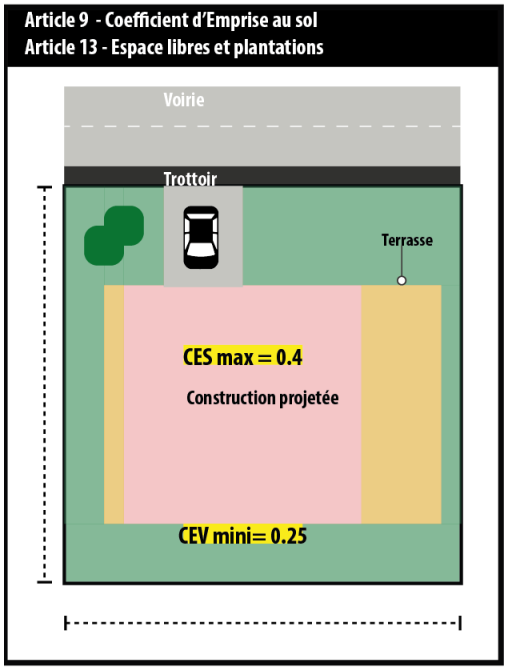
Non réglementé.

▶ Article US9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

Pour la zone Us1 :

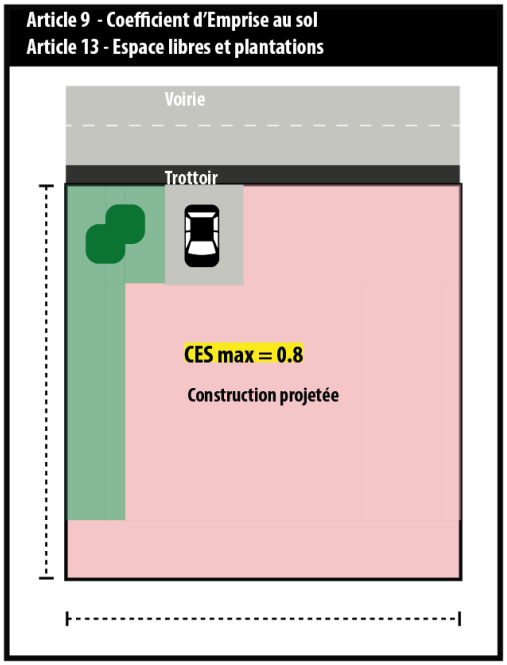
Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,40.



Pour la zone Us2 :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,80.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



► Article US10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

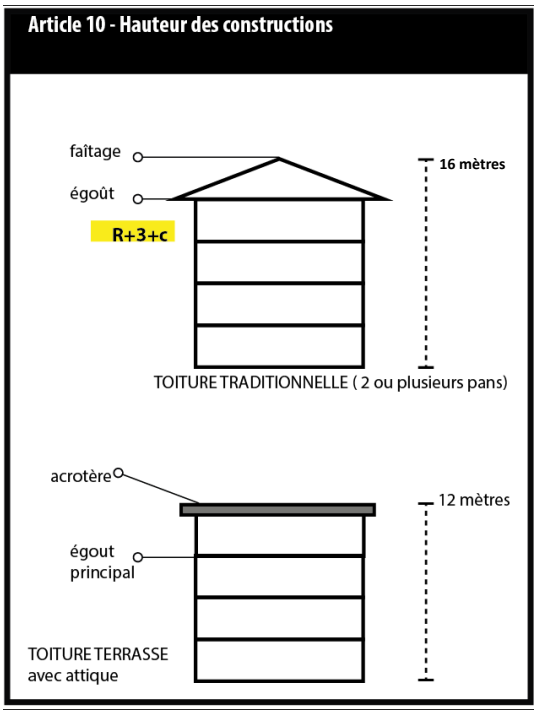
La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

La hauteur maximale de référence est celle donnée en valeur métrique. La hauteur donnée en niveau est présentée à titre illustratif.

Pour la zone Us1 :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximum de 16 mètres au faîtage et 12 mètres au point le plus haut pour les toitures-terrasses.



Hauteur maximale des constructions

Pour la zone Us2 :

La hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante

▶ Article US11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment patrimonial identifié, doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture sans accident.

- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

- Sont interdits la réalisation des décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.

- Dans le cadre d'une restauration, la préservation de certains éléments de décorations (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde cors, débords de toitures..) ou sujétions constructives (poutre, poteaux, larges avancées de toitures, balcons, escaliers) pourra être imposée.

- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques…) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

▶ Article US12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Équipements scolaires	Adapté aux besoins de l'opération (véhicules et deux roues)

▶ Article US13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Au minimum 5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres.

Accès et espaces de stationnements

Les espaces libres non aménagés en espaces de pleine terre, tels que les espaces de stationnements et accès, doivent être traités pour plus de 50% en revêtement perméables de type dalles engazonnées / non jointives, gravier, tout-venant poreux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article US14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article US15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

► Article US16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et

doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UE

SECTEUR D'EQUIPEMENTS PUBLICS

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

► Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les activités économiques, commerces, services, artisanat.
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.

► Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les logements dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article UE3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent répondre au besoin des équipements en place ou à venir.

► Article UE4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article UE5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est libre mais doit satisfaire les conditions de circulation et de sécurité publique.

▶ Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en recul.

▶ Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

▶ Article UE9 : Emprise au sol

Non réglementé.

▶ Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

▶ Article UE11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

▶ Article UE12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération (véhicules et deux roues)

▶ Article UE13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Au minimum 5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

▶ Article UE15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

► Article UE16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UX

SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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

► Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.

► Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les logements de fonction destinés à la surveillance des sites, sous réserve qu'ils ne dépassent pas 70 m² de surface de plancher.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les industries non nuisantes compatibles avec l'environnement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article UX3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 6 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique 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.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

Une largeur de 1,40 mètre minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

► Article UX4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article UX5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

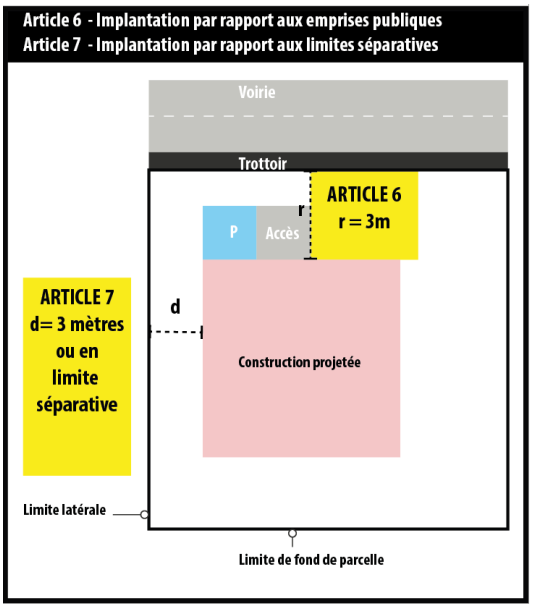
Généralités

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 3 m.



Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe l'autoroute.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-sous-Salève.

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

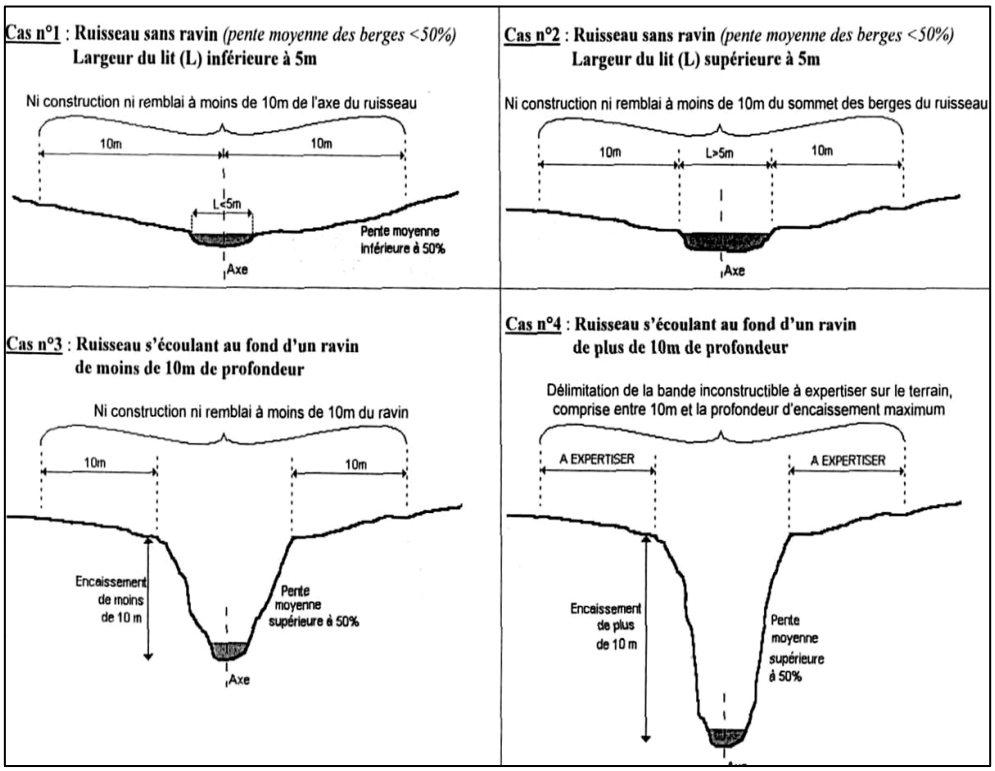


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

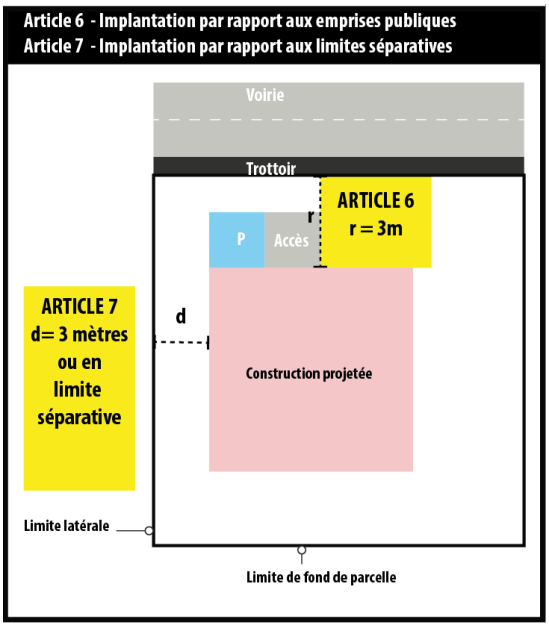
▶ Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit à un recul de 3 mètres minimum.



L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

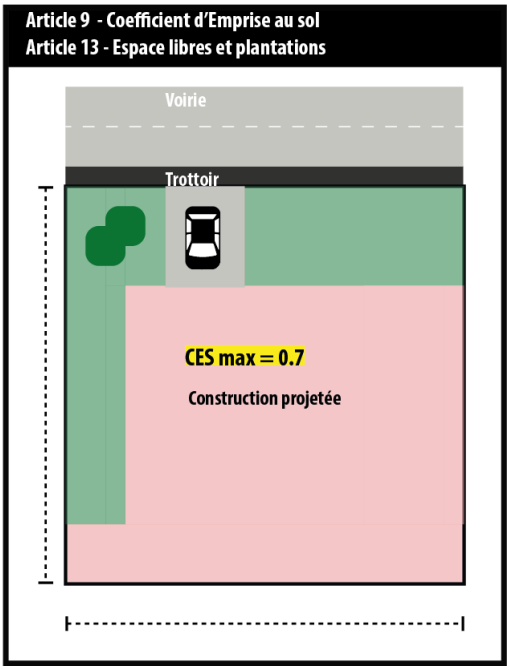
▶ Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

▶ Article UX9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,70.



Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

▶ Article UX10 : Hauteur maximale des constructions

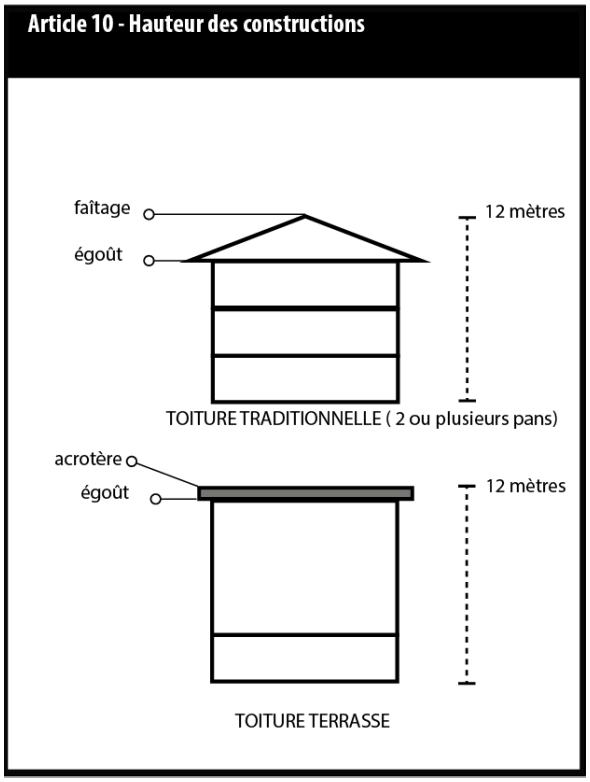
Généralités

La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

La hauteur maximale de référence est celle donnée en valeur métrique. La hauteur donnée en niveau est présentée à titre illustratif.

Type de Constructions	Hauteur maximale
Activités économiques	La hauteur maximale est de 12 mètres pour les toitures traditionnelles et/ou terrasses.



Hauteur maximale des constructions

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante

► Article UX11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

▶ Article UX12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 2 places. Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération Stationnement deux roues

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
    - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
    - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

- Au titre du L151-33 du Code de l'urbanisme : lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

▶ Article UX13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Accès et espaces de stationnements

Les espaces libres non aménagés en espaces de pleine terre, tels que les espaces de stationnements et accès, doivent être traités pour plus de 50% en revêtement perméable de type dalles engazonnées / non jointives, gravier, tout-venant poreux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article UX14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

▶ Article UX15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

▶ Article UX16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

ZONE UF ET UR

SECTEUR DE LA VOIE FERREE/SECTEUR DE L'AUTOROUTE

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

► Article UF/UR1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les habitations.
- Les commerces, services, activités économiques.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.

► Article UF/UR 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements, constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'autoroute et de la voie ferrée sont autorisés s'ils ne perturbent pas la fonctionnalité des infrastructures.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article UF/UR 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

▶ Article UF/UR 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

▶ Article UF/UR 5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

▶ Article UF/UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation est libre.

▶ Article UF/UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

▶ Article UF/UR 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre.

▶ Article UF/UR 9 : Emprise au sol

Sans objet.

▶ Article UF/UR 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

▶ Article UF/UR 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

▶ Article UF/UR 12 : Stationnement

Sans objet.

▶ Article UF/UR 13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article UF/UR 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

▶ Article UF/UR 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

▶ Article UF/UR 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE A URBANISER (AU)

► Caractère des zones AU (à urbaniser)

Les zones à urbaniser (AU)

Article R. 151-20 « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

La zone AU comporte :

Nom de zones	Descriptif
Secteurs 1AU1 /1AU2 /1AU3	Des secteurs 1AU : dits « ouverts », voués à être urbanisés à court ou moyen terme. Ces secteurs devront respecter les principes définis dans les OAP (pièce n°3 du dossier de PLU) Secteurs concernés : 1AU1 dit « Les Cortets » 1AU2 dit « Sur Plan » 1AU1 dit « Les Manessières » 1AU2 dit « Les Manessières » 1AU3 dit « Les Crêts »
Secteur 2AU	Un secteur 2AU : dit « fermé » voué à être urbanisé à long terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU. Secteur concerné : 2AU « Les Terreaux »

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

► Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

► Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.
- Le secteur 2AU (dit les « Les Terreaux ») ne peut être ouvert à l'urbanisation sans modification, révision allégée, déclaration de projet ou révision générale du PLU.
- Les secteurs 1AU1_2_3 doivent respecter les orientations d'aménagements et de programmation qui figurent en pièce n° 3 du dossier de PLU.

- Le secteur 1AU_3 Les Crêts, s'ouvrira par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux phases : la phase 2 ne pouvant s'ouvrir que lorsque la phase 1 est achevée.
- Les secteurs 1AU1_2_3 doivent respecter les servitudes de mixité sociale au titre du L151-15, figurant au plan de zonage et précisant l'obligation pour les opérations d'intégrer au minimum 40 % de logements sociaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique 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.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,40 mètre minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

► Article AU 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article AU 5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

► Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les zones 1AU1/1AU2/1AU3:

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales (pour les constructions principales et les annexes)

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques.

Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.

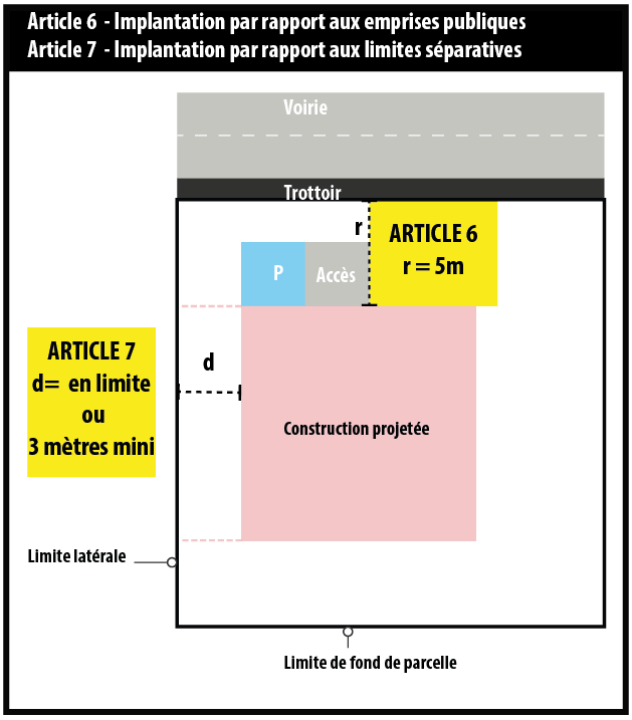


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

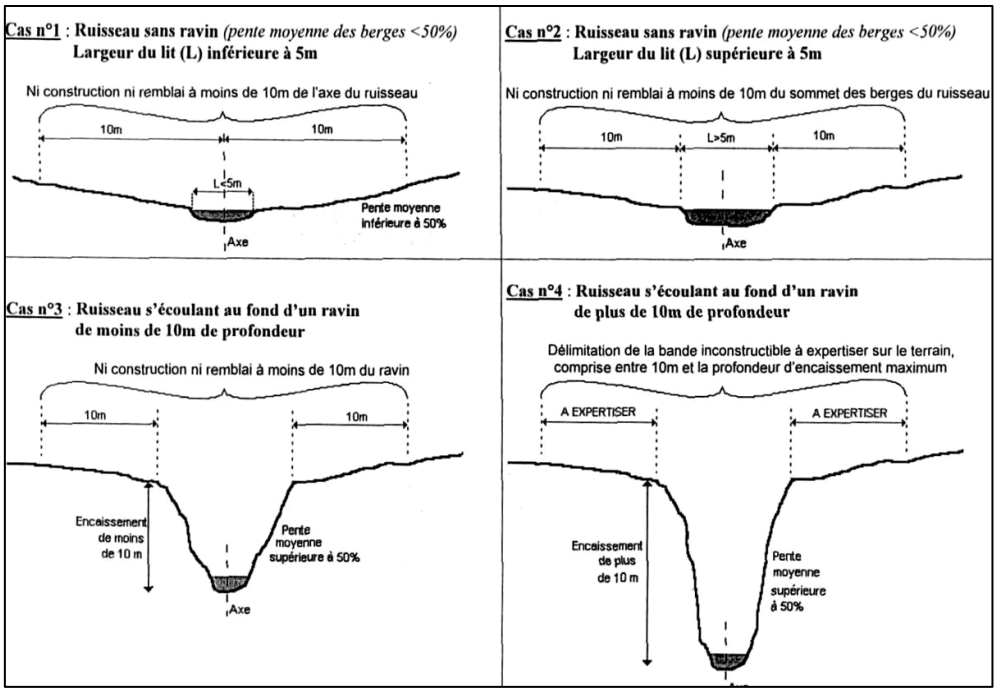


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

► Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

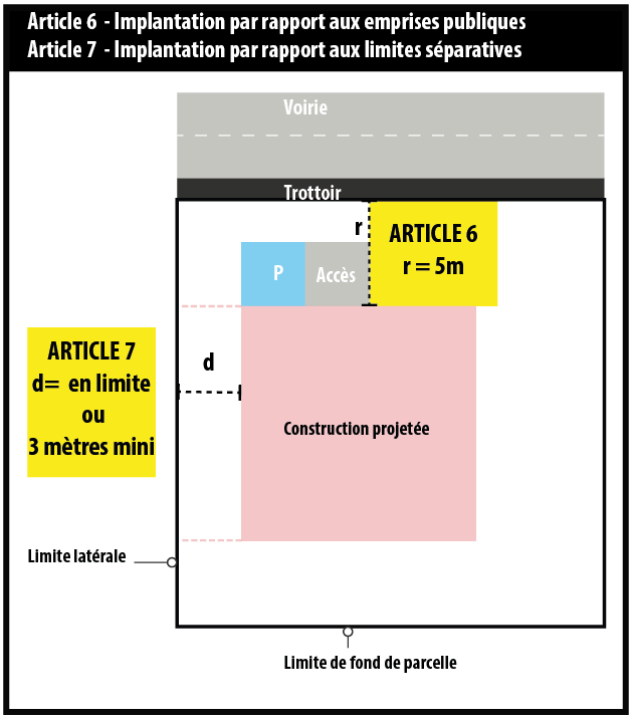


Schéma explicatif de l'application des articles 6 et 7

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.

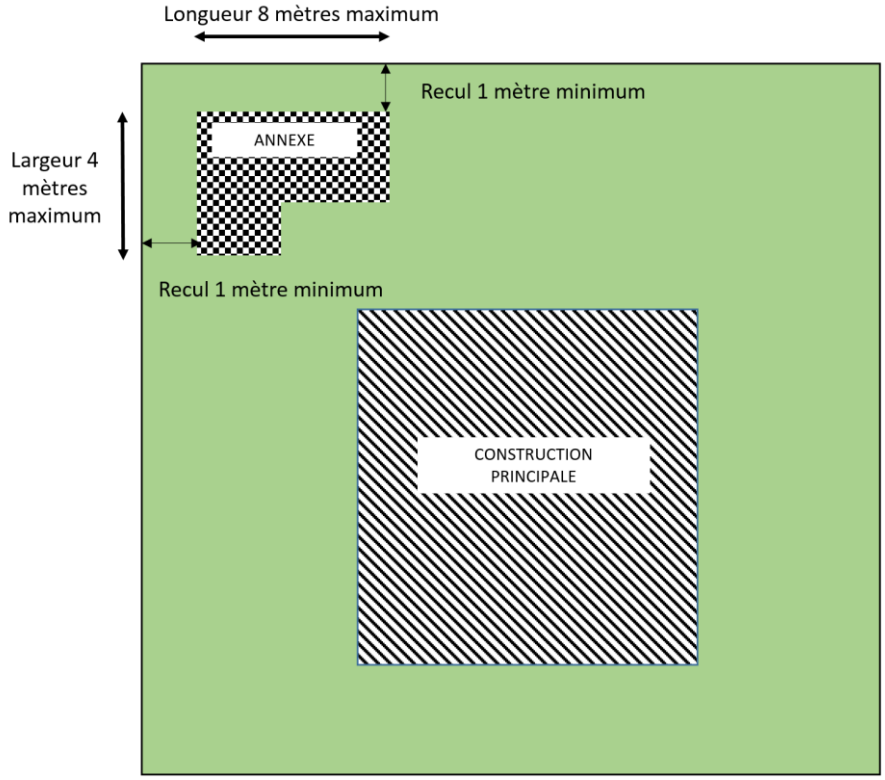


Schéma explicatif de l'implantation des annexes

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

► Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

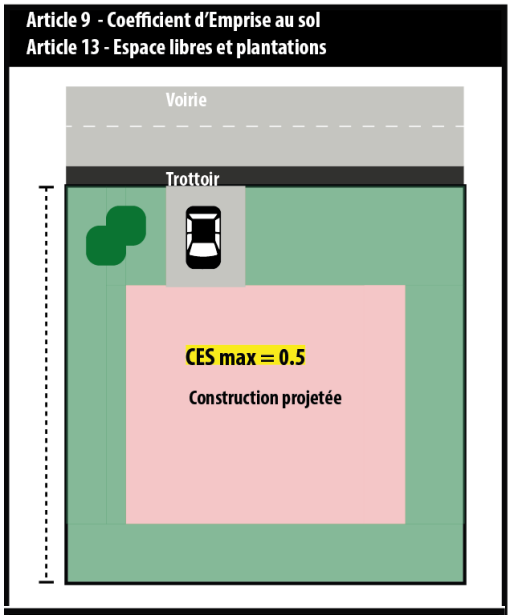
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles de l'article 7 s'appliquent.

▶ Article AU 9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

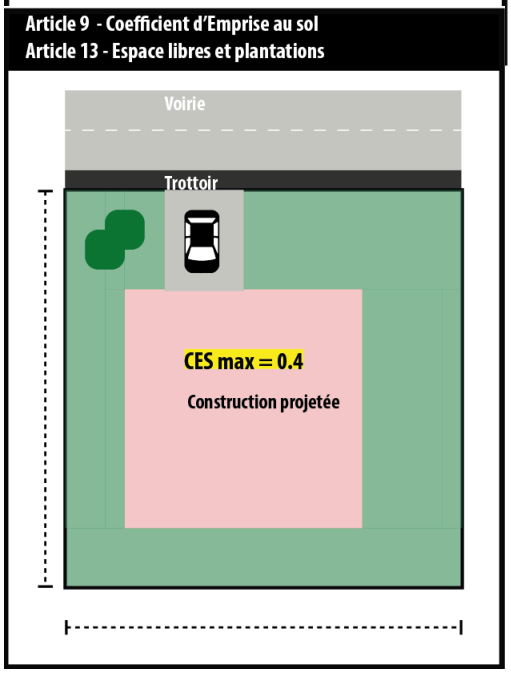
En zone 1AU1 :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,50.



En zone 1AU2 et 1AU3 :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de 0,40.



Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, les projets d'aménagement et de constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

► Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est-à-dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- au point le plus haut pour les toitures-terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

La hauteur maximale de référence est celle donnée en valeur métrique. La hauteur donnée en niveau est présentée à titre illustratif.
Dans le cadre de la réalisation d'un attique il ne devra pas dépasser 50 % de la surface de l'étage inférieur.

En zone 1AU1 :

Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Dans le cas d'une toiture à pans : R +5 + comble soit 21 mètres maximum au point le plus haut de la construction. Dans le cas de toiture-terrasse : R+ 5 + Attique ou R+ 6, soit 21 mètres maximum au point le plus haut de la construction.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

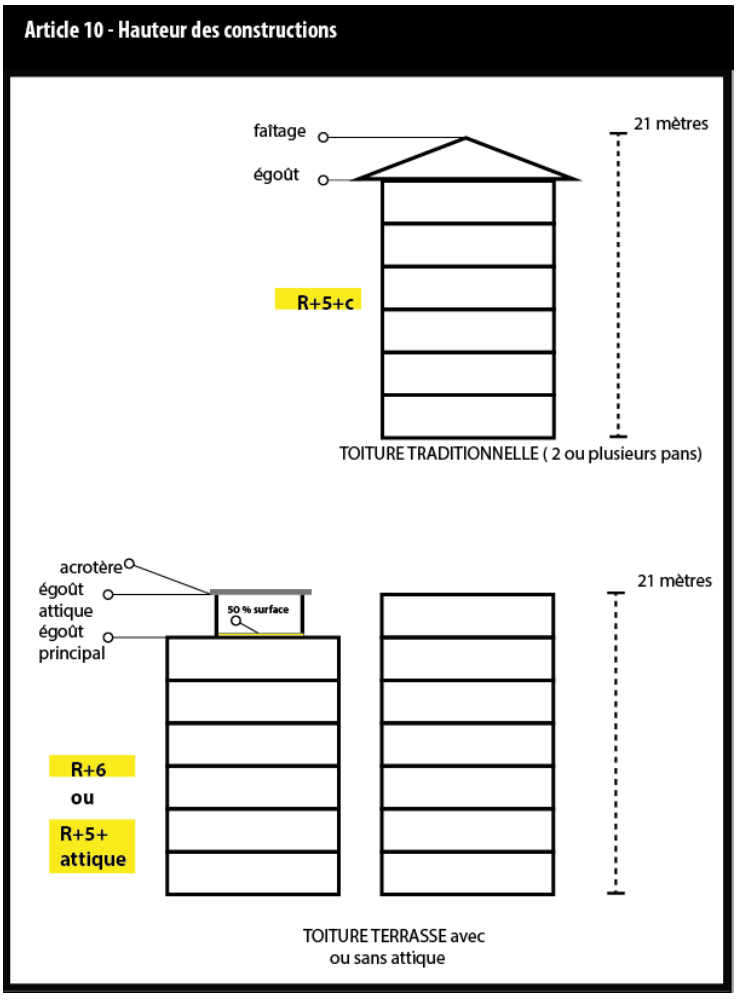


Schéma explicatif de l'application de l'article 10

En zone 1AU2 :

Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Dans le cas d'une toiture à pans : R +2 + comble soit 12 mètres maximum au point le plus haut de la construction. Dans le cas de toiture-terrasse : 10 mètres.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

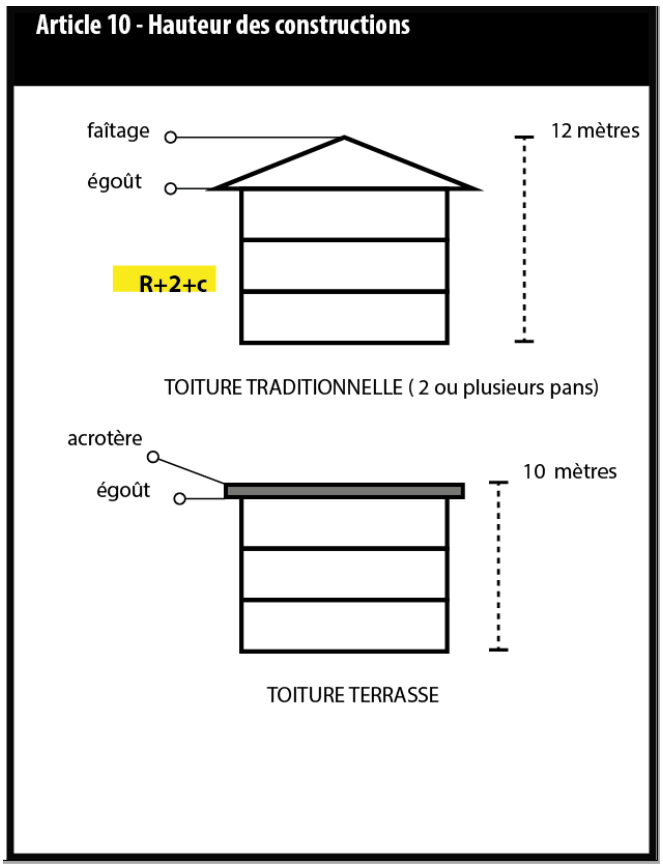


Schéma explicatif de l'application de l'article 10

En zone 1AU3 :

Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Dans le cas d'une toiture à pans : R +comble soit 7 mètres maximum au point le plus haut de la construction. Dans le cas de toiture-terrasse : 7 mètres en R+1 ou R + attique.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

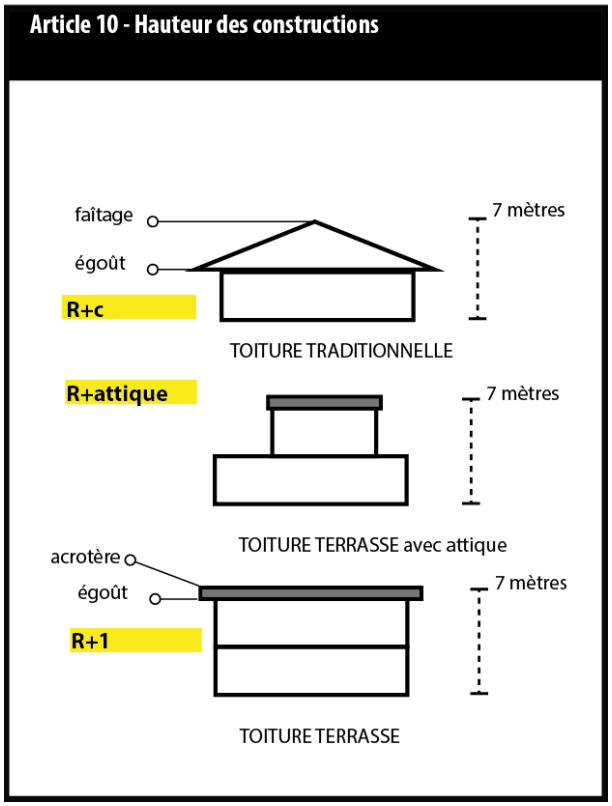


Schéma explicatif de l'application de l'article 10

Il est rappelé que ces secteurs (1AU1/1AU2/1AU3) doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n° 3 du PLU. Ainsi les hauteurs des constructions projetées doivent être compatibles avec les schémas associés aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

► Article AU 11 : Aspect extérieur

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et 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.

Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment patrimonial identifié, doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture sans accident.

- Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

- Sont interdits la réalisation des décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures.

- Dans le cadre d'une restauration, la préservation de certains éléments de décorations (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde cors, débords de toitures..) ou sujétions constructives (poutre, poteaux, larges avancées de toitures, balcons, escaliers) pourra être imposée.

- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques…) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.

- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

- Les éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés

Implantation, volume, terrassement

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

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre de 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

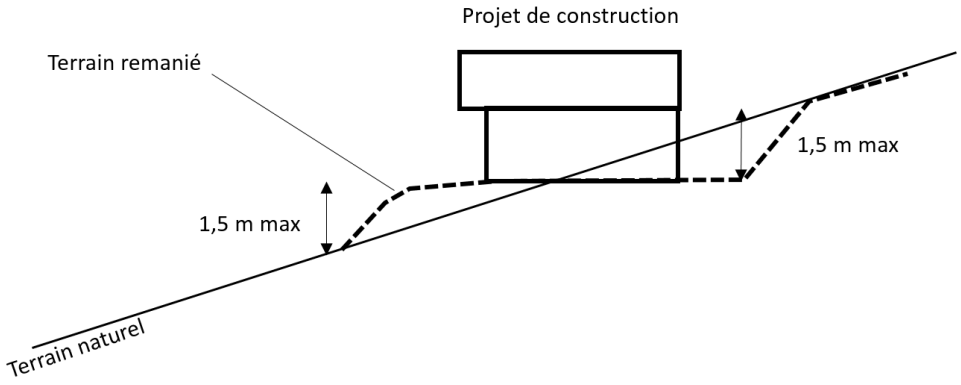


Schéma explicatif de l'application de la règle des affouillements/exhaussements

Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérées…).

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparentes et/ou bois sont autorisés, hors pastiche (chalet scandinave…).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Toitures

Généralités

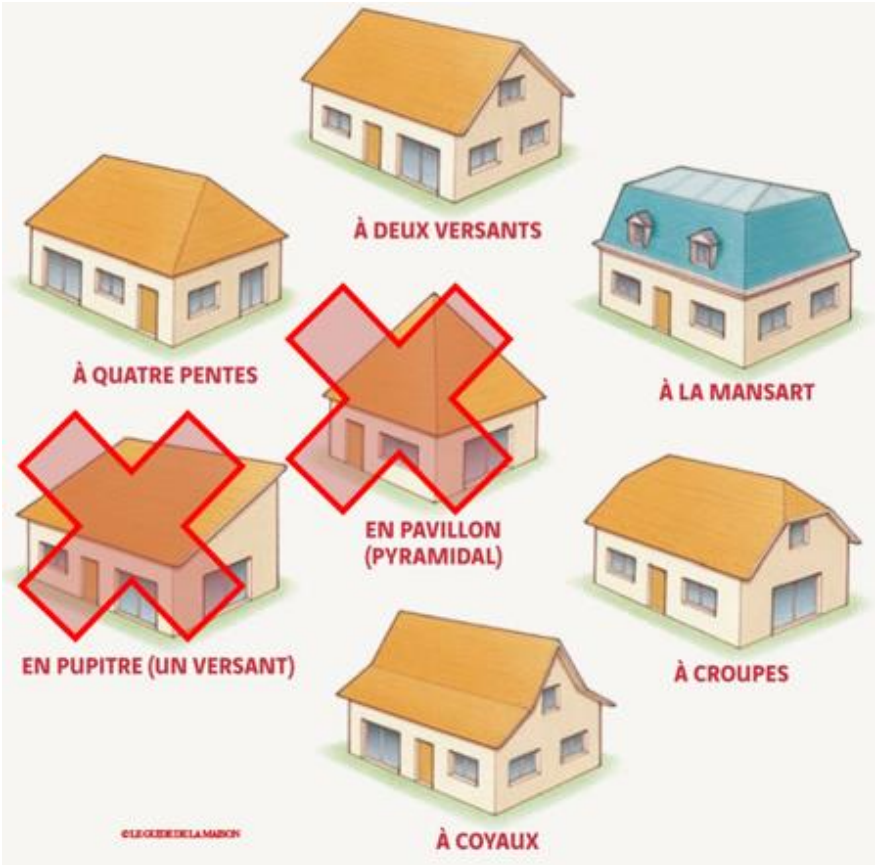
Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires.

Pour les toits donnant sur les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

Forme et volume

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, à la Mansart. Tous les autres types de toitures non mentionnés ci-avant sont interdits (et notamment : un pan).



Les toitures à un pan et trois pans ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Pour les toitures à pans (ne concerne pas les toitures terrasses), les débords de toiture doivent être d'au moins 0,60 mètre hors égouts de toiture.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise : entre 40 et 60 %.

Matériaux de couverture

Les toitures à pans doivent être en tuiles ou de matériaux ayant un aspect similaire. Les toitures doivent respecter l'aspect des toitures environnantes. Les tuiles de types canal et/ou provençal seront interdites.

La couverture des vérandas en matériaux translucide est autorisée.

Les toitures-terrasses doivent être végétalisées à hauteur de 70 % minimum.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont autorisées (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) dans la mesure où leur largeur n'excède pas 30 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.

Clôtures, Portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, 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.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie (1/3 ajouré et 2/3 plein). Tout dispositif occultant est interdit.

Elles devront être en harmonie le long du domaine public avec les clôtures existantes.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

La hauteur maximum de la clôture sera de 1,80 mètre.

Les dispositifs de type occultant : bâche, brande, paillon, tissu brise-vue, haies artificielles ou autres canisses sont interdits.

Clôture : mur bahut & dispositif à claire-voie

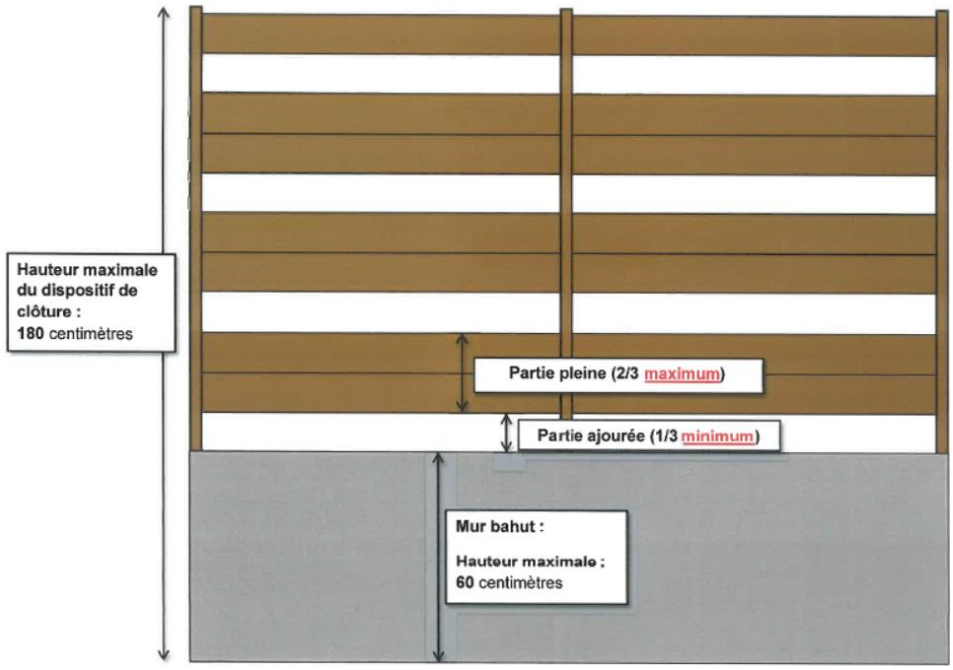


Schéma explicatif des règles de composition d'une clôture

Éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel. Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade.

Les transformateurs EDF sont soumis à la règlementation générale concernant les toitures.

Installation des panneaux solaires :

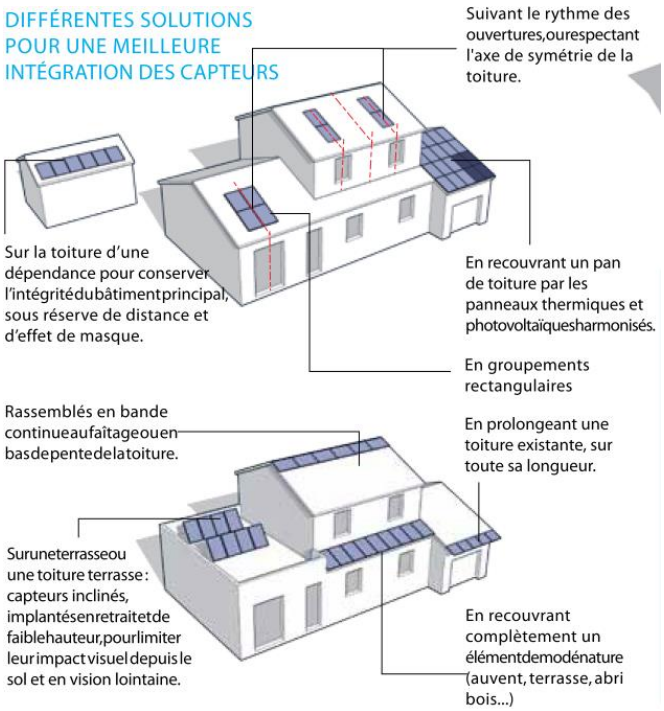
Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture, les installations en saillie sont interdites.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 45°.



Schémas illustrant les principes d'intégration des panneaux solaires, à titre d'exemple, source PNR Chartreuse

Mobilier urbain

Les candélabres devront être en adéquation avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article AU12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places par logement, dont 1 couverte Pour les opérations de plus de 15 logements, 75 % minimum du stationnement résident affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée. – 1 place dédiée aux deux et trois roues motorisées pour 4 logements
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m² de salle de restauration.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
Construction à usage artisanal	1 place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 2 places. Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération (véhicules et deux roues)

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.
- La place standard des véhicules deux/trois-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.
- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
    - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
    - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.
- Au titre du L151-33 du Code de l'urbanisme : lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

► Article AU 13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé la mise en place d'un coefficient d'espace vert :

- Traité en espace paysager en pleine terre sur au moins 30 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert). 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. Pour les opérations de 8 logements et plus, 75 % de l'espace vert devra être intégré au sein d'un espace commun paysager d'un seul tenant et accessible.
- Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.
- Planté sur les aires de stationnement de surface : 1 arbre par 4 places.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

Au minimum 5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres.

Accès et espaces de stationnements

Les espaces libres non aménagés en espaces de pleine terre, tels que les espaces de stationnements et accès, doivent être traités pour plus de 50% en revêtement perméables de type dalles engazonnées / non jointives, gravier, tout-venant poreux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

► Article AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

► Caractère de la zone agricole :

La zone A (R.151-22) correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

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

En secteurs A, les constructions existantes peuvent bénéficier d'une extension limitée.

Le territoire communal est concerné par une carte des aléas. Les projets situés dans ce secteur devront s'y référer.

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

► Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités commerciales et de services.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Les golfs.

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

- Les nouvelles constructions et installations à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions :
    - résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
    - être accolé ou incorporé au bâtiment principal d'activité,
    - d'être limité à 40 m² de surface de plancher.
- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 60 m² de surface de plancher et sans dépasser 30 % de la surface de plancher de la construction initiale.

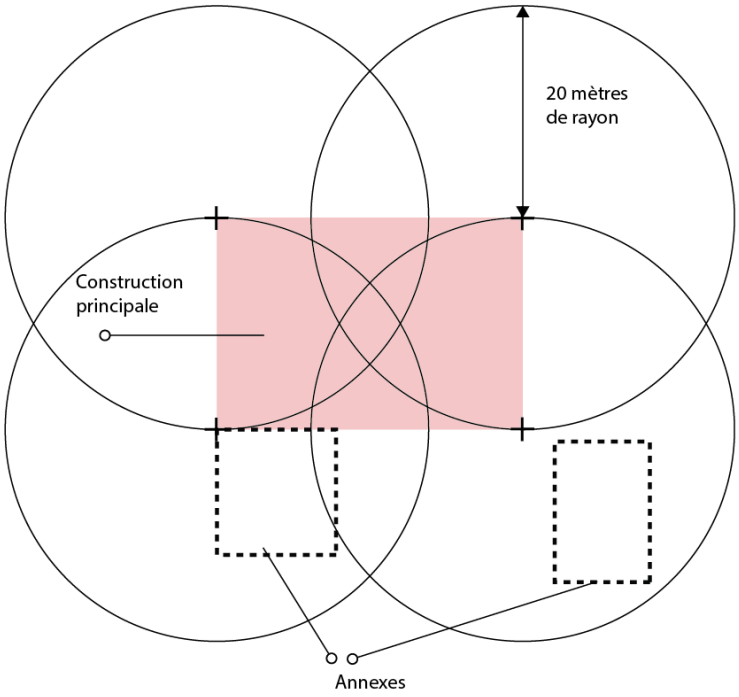


Schéma explicatif

- Les annexes sont autorisées (y compris les piscines) dans le respect des conditions particulières suivantes :
- Deux annexes par tènement.
- Elles doivent respecter une surface maximale cumulée de 40 m² d'emprise au sol (y compris les piscines).
- Elles doivent respecter une implantation dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole.

Rappel :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 à 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article A3 : Accès et voirie

Les accès doivent satisfaire aux conditions de sécurité, ils devront être de gabarit suffisant pour la bonne circulation du matériel agricole.

► Article A4 : Desserte par les réseaux

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales.
Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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 dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit être conforme au règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article A5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

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

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- Hors agglomération les constructions doivent observer un recul minimum de : 18 mètres par rapport à l'axe des RD. Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Général.
- Un recul de 5 mètres minimum des autres voies.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : soit un recul minimum de 3 mètres soit être implantées à l'alignement.

Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-sous-Salève.

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Pour les piscines le recul minimum autorisé est porté à 3 mètres. Le recul se mesure à partir du bord du bassin.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

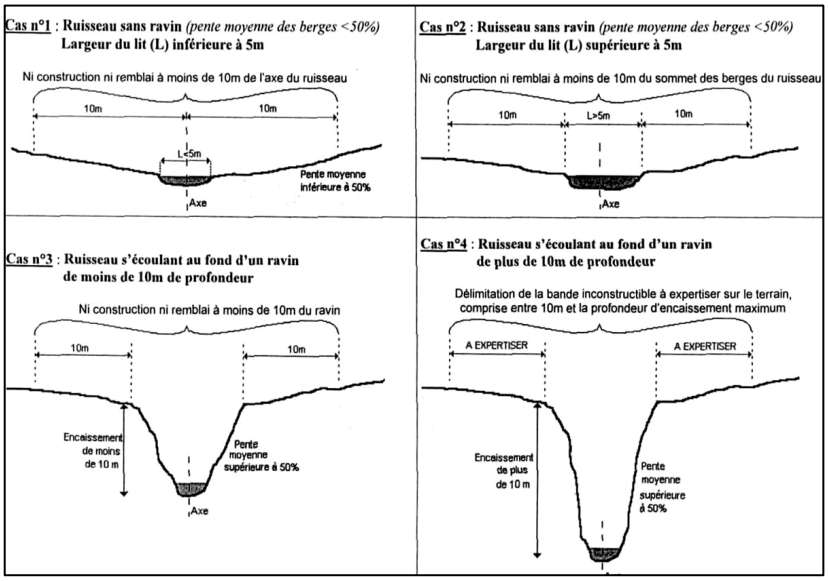


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

► Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

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

Non réglementé.

▶ Article A9 : Emprise au sol

Non règlementé.

▶ Article A10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction agricole	12 mètres au faîtage et 10 mètres au point le plus haut pour les toitures terrasses
Habitation[7]	10 mètres et 7 mètres au point le plus haut pour les toitures terrasses
Annexe à l'habitation	3,5 mètres au faitage ou au point le plus haut pour les toitures terrasses

Hauteur maximale des constructions

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

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

[7] Habitation existante ou logement de fonction strictement nécessaire à l'exploitation agricole.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante

▶ Article A11 : Aspect extérieur

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Clôtures

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

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 mètres maximum par section d'au moins 1,20 mètre de largeur sans garde au sol sur au moins 10 cm de hauteur.

Aucune construction n'est autorisée en clôture (mur, mur-bahut, murette, etc …).

▶ Article A12 : Stationnement

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

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

▶ Article A13 : Espaces libres et plantations — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

► Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation thermique en vigueur.

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

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

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit disposer de fourreau en attente pour être raccordée au très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

► Caractère de la zone N

Au titre du R. 151-24, il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des sous-secteurs :

- N : secteurs naturels et forestiers.
- Nzh : secteurs naturels constitutifs d'une zone humide.
- Nl : secteurs naturels dédiés aux activités de sports et de loisirs.
- Nt : secteurs naturels à destination touristique, activités et hébergement.

Le territoire communal est concerné par une carte des aléas. Les projets situés dans ce secteur devront s'y référer.

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

► Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, Nl, Nt sont interdits :

- Les activités commerciales et de services, sauf en zone Nt.
- Les bureaux.
- L'artisanat.
- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.), sauf en zone Nt.
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.

Au sein du secteur Nzh : toute nouvelle construction est interdite ; les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont interdits.

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

En zone N, sont autorisées sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être agriculteur ou exploitant forestier.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels.
- les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements liés à la réalisation d'une construction ou installation dûment autorisée dans la zone
- les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements liés à la valorisation des terres agricoles

- L'aménagement de voirie ou chemin existants sous réserve de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration au site.
- Les coupes sont autorisées selon la règlementation en vigueur.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction initiale sans dépasser 60 m² de surface de plancher.

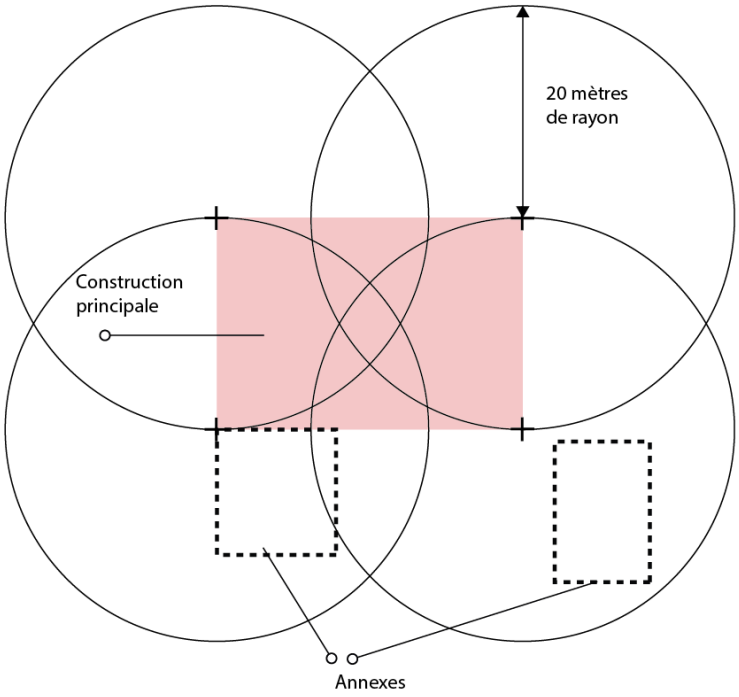


Schéma explicatif

- Les annexes sont autorisées (y compris les piscines) dans le respect des conditions particulières suivantes :
- Deux annexes par tènement.
- Elles doivent respecter une surface maximale cumulée de 40 m² d'emprise au sol (y compris les piscines).
- Elles doivent respecter une implantation dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale.

Seuls sont autorisés dans la zone Nl :

Les installations ou aménagements nécessaires aux pratiques sportives et aux loisirs.

Seuls sont autorisés dans la zone Nt :

Les aménagements et hébergements en lien avec une activité touristique reconnue.

Les hébergements touristiques devront respecter un maximum de 6 lits par opération, sans dépasser 150 m² de surface de plancher. En complément des 150 m² dédiés à l'hébergement, un espace commun de 35 m² de surface de plancher maximum est autorisé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article N3 : Accès et voirie

Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre une desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique 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.

Dispositions concernant les voiries existantes

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

► Article N4 : Desserte par les réseaux

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.

Le raccordement à une source privée répondant aux normes sanitaires en vigueur est autorisé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome 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 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.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion à la source des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Dans ce sens, la mise en place de noues, jardins de pluie ou bassins paysagers sera à privilégier pour la gestion des eaux pluviales. Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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. L'infiltration à faible profondeur sera privilégiée. Dans ce sens, la réalisation de tests de perméabilité, en surface et en profondeur, est une obligation afin d'explorer toutes les possibilités de gestion.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation.
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité.
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans (pluie décennale).

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

- Dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eau pluviale communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune exige des pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures. 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 pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. 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. 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

dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'avoir fait l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore ou un arrêt de la chloration au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Électricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit être conforme au règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article N5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

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

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 automobile publique.

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 balcons à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- Hors agglomération les constructions doivent observer un recul minimum de : 18 mètres par rapport à l'axe des RD. Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Général.
- Un recul de 5 mètres minimum des autres voies.

Les constructions doivent respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'autoroute.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Collonges-sous-Salève.

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

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

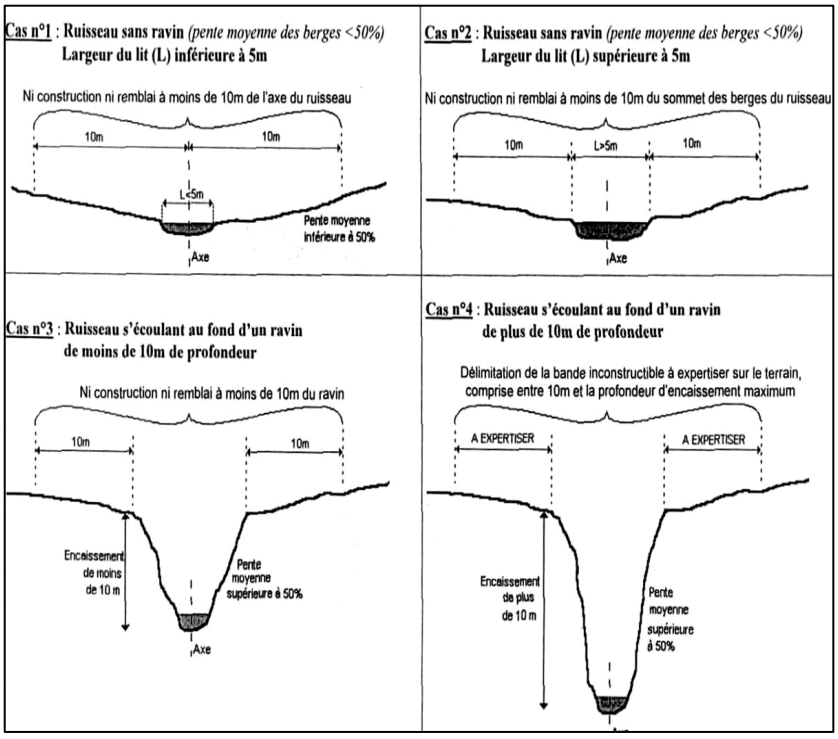


Schéma explicatif du maintien des espaces libres le long des cours d'eau

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

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, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

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

Non réglementé.

► Article N9 : Emprise au sol

Dispositions concernant l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette de l'opération :

En zone Nt :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant est de 0,25.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

▶ Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Généralités

La hauteur des constructions est calculée depuis le sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Le règlement mentionne des hauteurs différenciées pour les constructions avec toitures traditionnelles et pour les toitures terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères…).

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit être adaptée à une bonne intégration dans le site. Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres au point le plus haut pour les toitures terrasses.

Dispositions particulières

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

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

▶ Article N11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

En zone N : Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements liés à la réalisation d'une construction ou installation dûment autorisée sont limités à 1,5 mètre de hauteur depuis le terrain naturel avant travaux.

Ils ne sont pas limités en zones Nt et Nl.

Pour rappel, ils sont interdits en zone Nzh.

Les clôtures sont limitées à 1,60 m et peuvent être composées soit :

- Une clôture simple (souple ou rigide) sans fondations
- Une haie végétalisée d'essences locales et variées

Aucune construction n'est autorisée en clôture (mur, mur-bahut, murette, etc …).

Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.

▶ Article N12 : Stationnement

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

En zone Nt, le nombre de place de stationnements devra être calibré par rapport aux besoins de l'opération, en respectant un minimum d'une place de stationnement par chambre

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

▶ Article N.13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Le permis de construire peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

Un espace de pleine terre est un espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol (hors réseaux et canalisations qui ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre).

Arbres remarquables protégés au titre du L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme - OAP n° 5 (Thématique)

Les arbres remarquables sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation au titre du L. L. 113-1 du code de l'urbanisme. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres.

Par ailleurs, le pétitionnaire doit se référer à l'OAP n ° 5 qui identifie les arbres notables et définie leur mesure de préservation/compensation.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si des arbres doivent être abattus, ils doivent être remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige à planter sur la parcelle.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Par ailleurs, un nombre minimal d'arbres doit être planté sur la parcelle en fonction de la surface habitable (ou utile dans le cas d'activités autorisées)

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être isolées de la voie par des plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer à l'OAP n°5.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les constructions doivent prendre en compte la règlementation en vigueur.

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

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

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.